



Sitzung des Gemeinderates am 23.04.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

5.3. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 11. September 2025**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 11. September 2025 zur Änderung des Bebauungsplanes Kellerberg West I durch Deckblatt Nummer 6 sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 44 und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 20 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur Sitzung vom 23. April 2026 übersendet. Die Gemeinderatsmitglieder hatten Gelegenheit Kenntnis vom Inhalt der Stellungnahme zu nehmen. Auch wurde die Stellungnahme in der Sitzung vom 23. April 2026 vorgetragen.

Beschluss:**Zu 1. Städtebauliche Belange
Zum Bebauungsplanentwurf**

Die Festsetzung unter Nummer 2.42 wurde in der Planfassung vom 23. April 2026 entsprechend geändert. Demnach gilt der Mindestabstand nicht, wenn an der Grenze Stützmauern gemäß Nummer 2.4.4 errichtet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu 2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung

Zu Nummer 1

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planungsbereich weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich liegen.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu Nummer 2

Unter Buchstabe C Nummer 19, Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen wurden die in der Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen genannten Punkte bereits berücksichtigt (siehe hierzu Seite 19 Festsetzungen durch Text und Hinweise). Die Hinweise unter Nummer 2 werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu Nummer 3

Der Hinweis wurde bereits unter Buchstabe C Nummer 19, Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen (siehe hierzu Seite 18 Festsetzungen durch Text und Hinweise) berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu Nummer 4

Auch die Feststellung, dass für eine Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich ist, wurde bereits unter Buchstabe C Nummer 19, Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen (siehe hierzu Seite 19 Festsetzungen durch Text und Hinweise) integriert.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu Nummer 5

Hierzu wird entsprechend auf Buchstabe C Nummer 19, Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen (siehe hierzu Seite 19 Festsetzungen durch Text und Hinweise) verwiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu Nummer 6

Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 21. August 2025 wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorgenannten Stellungnahme befasst sich der Gemeinderat Steinach gesondert.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu 3. Belange des Immissionsschutzes

Der Gemeinderat Steinach nahm Kenntnis von der Prüfung der Belange Immissionsschutzes von Seiten des Landratsamtes Straubing-Bogen und begrüßt das Ergebnis dahingehend, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte gegeben ist und keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu 4. Naturschutzfachliche Belange

Zu 1. Abhandlung der Eingriffsregelung

Zur Abhandlung der Eingriffsregelung fand bereits am 19. November 2025 eine Vorbesprechung mit den Verantwortlichen am Landratsamt Straubing-Bogen statt. Im Rahmen dieser Vorabstimmung wurde dargelegt, dass die laut dem Luftbild (Aufnahme Sommer 2024) vorliegenden Nutzungen in Form eines strukturreichen Gartens mit Grabeland, Hühnerstall, einigen Gehölzen und Kopfweidenhecke, nicht in dieser Form durch den Grundstückseigentümer genehmigt oder in einem Pachtvertrag geregelt wurden. Die laut dem Luftbild 2024 nachgewiesene Nutzung wurde durch den Grundstückseigentümer geduldet. Der Grundstückseigentümer forderte aufgrund der Einleitung des Bauleitplanverfahrens die Beseitigung der dort geschaffenen Anlagen sowie die Herstellung des ursprünglichen Zustandes der Teilfläche. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht, die am 05. September 2025 durch das Landratsamt Straubing-Bogen durchgeführt wurde, war die Fläche entsprechend den

Forderungen des Eigentümers wiederhergestellt. Die Eingriffsbilanzierung musste jedoch auf Grundlage der vorliegenden Nachweise aus dem Jahr 2024 abgehandelt werden. Nach erfolgter Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, wurden die Festsetzungen durch Text unter Nummer 3.2 (Seite 10) überarbeitet. Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte, baurechtliche Kompensationsbedarf von 4.669 Wertpunkten wird durch eine Abbuchung einer privaten Ökokontofläche „Ökokonto Wolf-ÖDF-ID: 202425“ erbracht. Auf dieser Ökokontofläche vorgesehene Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes. Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Steinach an das Landesamt für Umwelt zu melden. Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast. Die Zuordnung von Wertpunkten zum Vorhaben wurde in Anlage 1 zu den Festsetzungen durch Text entsprechend dargestellt und bezeichnet. In der Begründung mit Umweltbericht wurde unter Nummer 1.5 Kurze Gebietsbeschreibung (Seite 7) der Zustand der derzeitigen Nutzung dahingehend klargestellt, sodass die betroffene Fläche als brach liegendes Grundstück (anstelle von ackerbaulich genutztem Grundstück) bezeichnet wurde. Auch unter Nummer 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes (Seite 14) wurde diese Berichtigung vorgenommen. Unter Nummer 2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge, Unterpunkt Nummer 2.3.5 Schutzgut Landschaft wurde die Ausgangsfläche wie folgt beschrieben: *Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bzw. brach liegende Fläche an einem bestehenden Ortsrand dar. Landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden. Aus den Luftbildern zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Bekanntmachung vom 09.07.2024) ist jedoch ersichtlich, dass das Gelände in Form eines strukturreichen Gartens mit Grabeland, Hühnerstall, einigen Gehölzen und einer Kopfweidenhecke genutzt wurde (Biotop- und Nutzungstyp P22/7 Wertpunkte).* Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet derzeit in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Die Bezeichnung des Zustandes wurde auch unter Nummer 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Seiten 27/28) korrigiert.

Unter Nummer 2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung (Seite 29) wurde klargestellt, dass im vorliegenden Fall das sogenannte „Vereinfachte Verfahren“ nicht anwendbar ist, da die Planungsvoraussetzungen hinsichtlich des Ausgangszustandes nicht erfüllt sind. Im Folgenden Kontext wurde das Regelverfahren in vier Schritten beschrieben und erläutert (siehe Seiten 30/31).

Abschließend wurde unter Nummer 3.3 (Seite 33) beschrieben, dass auch ein baurechtlicher Ausgleich zu erbringen ist.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung grundlegend überarbeitet und berücksichtigt wurde.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu 2. Spezieller Artenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die artenschutzrechtliche Betrachtung laut der vorliegenden Planung akzeptiert wird.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu 3. Ortsrandeingrünung

In der Planfassung vom 31. Juli 2025 wurde zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung entlang der Südgrenze des Baugebietes ein mindestens drei Meter breiter Grünstreifen festgesetzt, in welchem eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung auf mindestens 80 Prozent der südlichen Grundstückslänge Sträucher und Heister vorgesehen waren. Laut der vorliegenden Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen wird eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung gefordert.

Die Planung wurde entsprechend den Forderungen des Landratsamtes Straubing-Bogen überarbeitet.

In den Festsetzungen zur Grünordnung unter Nummer 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen (Seite 8), Unterpunkt 4, wurde ein privater Grünstreifen in Form einer Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist laut der Darstellung in der Planzeichnung

auf einer Länge von mindestens 80 % des festgesetzten Pflanzstreifens (je Parzelle) als mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung aus Bäumen (Anteil 5 %) und Sträuchern (Anteil 95 %) unter Verwendung von Arten der Auswahllisten nach Ziff. 3.1.3 anzulegen und zu unterhalten. Hierzu wird auch auf die Festsetzungen durch Planzeichen, Nummer 4.2, sowie auf Darstellung in der Planzeichnung verwiesen.

Auch in der Begründung mit Umweltbericht wurde unter Nummer 2.4 Grünordnungskonzept (Seite 11) die Festsetzung eines mindestens fünf Meter breiten Grünstreifens berücksichtigt. Die Forderungen des Landratsamtes Straubing-Bogen zur Ortsrandeingrünung laut der Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 11. September 2025 wurden in der Planfassung vom 23. April 2026 vollumfänglich berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu 5. Belange des Bodenschutzes

Die vorgetragene Hinweise zu den Belangen des Bodenschutzes wurden in den Hinweisen und Empfehlungen zu den Festsetzungen durch Text unter C.15 Belange des Bodenschutzes (Seiten 16/17) vollumfänglich berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Zu 6. Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Unter den Hinweisen und Empfehlungen zu den Festsetzungen durch Text unter Punkt C.1 (Seite 11) wurde bereits berücksichtigt, dass Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 29.04.2026

Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin





Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Kellerberg West I durch Deckblatt Nr. 6

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 44

Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 20

1. Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025 wird wie folgt Stellung genommen:

1. Städtebauliche Belange:

Zum Bebauungsplan-Entwurf

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

Hinweis zu Ziffer 2.4.2 und 2.4.4 der textlichen Festsetzungen:

Die unmittelbar zulässige Ausbildung von Stützmauern an der Grenze führt im Regelfall auch zu Auffüllungen bis zur Grenze, was Ziffer 2.4.2 widersprechen würde. Die beiden Festsetzungen sollten in Einklang gebracht werden.

Zum Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Deckblatt-Entwurf

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

2. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENNOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
4. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
5. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
6. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 21.08.2025, Az.: 2-4622-SR-190-29498/2025, insbesondere wegen der Nrn. 1, 3 und 4 verwiesen.

3. Belange des Immissionsschutzes:

Der Geltungsbereich ist Verkehrslärm durch die westlich gelegene Steinbruchstraße ausgesetzt. Die Steinbruchstraße dient als Zufahrt für den Steinbruch der Fa. SSR Mineralgestein und das Asphaltmischwerk der Fa. Steicher. Durch das Deckblatt wird das bestehende Wohngebiet in Richtung Westen erweitert.

Die neuen Parzellen stellen einen maßgeblichen Immissionsort für den anlagenbezogenen Fahrverkehr der beiden genehmigten Anlagen dar. Aus den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren des Steinbruchs und der Asphaltmischanlage sind die aus dem genehmigten Betriebsumfang max. resultierenden Fahrbewegungen bekannt.

Eine überschlägige Berechnung durch den technischen Umweltschutz ergab, dass an den Baugrenzen der zusätzlichen Parzellen die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beibl. 1 noch eingehalten werden können. Für den Fall, dass durch die Erweiterung des Wohngebiets das nun angrenzende Wohnhaus Riedstraße 11 zukünftig faktisch dem Wohngebiet zurechnen ist, wurde auch für diesen Immissionsort der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Auch an diesem Immissionsort ist weiterhin eine

knappe Einhaltung des Orientierungswertes gegeben. Durch die Bauleitplanung werden daher die vorhandenen Anlagen nicht in ihrem genehmigten Betriebsumfang eingeschränkt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

4. Naturschutzfachliche Belange:

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Vorhaben als solches, allerdings müssen bzgl. der Unterlagen folgende Einwände erhoben werden:

1. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise können aus naturschutzfachlicher Sicht nicht akzeptiert werden. Laut den Unterlagen handele es sich beim Vorhabengebiet um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Aus dem aktuellen Luftbild (Befliegung Sommer 2024) geht jedoch hervor, dass die Fläche zumindest bis zu diesem Zeitpunkt als strukturreicher Garten mit Grabeland, Hühnerstall, einigen Gehölzen und Kopfweidenhecke genutzt worden ist (siehe Abb. 1-3).



Abb. 1: Aktuelles Luftbild (Befliegung 2024) zeigt strukturreiche Gartennutzung des Vorhabengebiets und diverse Gehölzstrukturen (Auszug aus dem BayernAtlas).



Abb. 2: Blick auf das Vorhabengebiet mit zurückgeschnittenen Kopfweiden (Blickrichtung Nordwesten, Quelle: Google Street View).



Abb. 3: Blick auf das Vorhabengebiet mit Kopfweidenhecke im Austrieb, weiteren Gehölzstrukturen sowie Grabland im Norden (Blickrichtung Südwesten, Quelle: Apple Karten).

Offenbar wurden diese Strukturen bereits in Vorbereitung des Vorhabens vollständig beseitigt. Dabei wurden alle Gehölze vollständig entfernt und das Grünland umgebrochen. Dieser kompensationspflichtige Eingriff wurde nicht anderweitig bilanziert und kompensiert. Aus hiesiger Sicht ist daher der Zustand vor dem Eingriff als Ausgangszustand für das Vorhaben anzusetzen.

Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten.

Dies gilt für alle Unterlagen (die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Begründung mit Umweltbericht zum Landschaftsplan- und zum Flächennutzungsplan-Deckblatt stimmen aktuell nicht mit dem Bebauungsplan überein).

Hinweis:

Der Ausgangszustand „intensiv genutzte Ackerfläche“ (BNT A11) kann auch deshalb nicht akzeptiert werden, da auf der Fläche augenscheinlich kein intensiver Ackerbau betrieben wird. Vielmehr handelt es sich um eine Brachfläche (siehe Abb. 4).



Abb. 4: Das Vorhabengebiet in Blickrichtung Südwesten (eigene Aufnahme vom 05.09.2025).

2. Spezieller Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung in den Unterlagen kann akzeptiert werden, da die o. g. Strukturen bereits vollständig beseitigt worden sind. Inwieweit artenschutzrechtliche Verbote dabei berücksichtigt worden sind, kann nicht mehr beurteilt werden.

3. Ortsrandeingrünung

„Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung wird entlang der Südgrenze des Baugebietes ein mind. 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier ist eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung auf mind. 80% der südlichen Grundstückslänge mit Sträuchern und Heistern (mind. 1-reihig) vorgesehen.“

Aus den folgenden beiden Gründen ist eine mind. zweireihige Heckenpflanzung erforderlich:

- Im derzeit gültigen Landschaftsplan ist entlang der Ostgrenze des Vorhabengebiets sowie nach Westen das Entwicklungsziel „Vernetzung von Lebensräumen durch Anlage von Gehölzpflanzungen“ formuliert. Die bisher auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze erfüllten diese Funktion. An der Ostseite entfällt diese Vernetzungsachse nun vollständig. Um zumindest teilweise (im Süden) eine Lebensraumfunktion zu gewährleisten, ist die vorgesehene Hecke zweireihig umzusetzen.
- Das Vorhabengebiet ist nach Süden weit einsehbar (siehe Abb. 5), sodass die Heckenpflanzung eine geeignete Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie eine angemessene Ortsrandeingrünung darstellen muss.



Abb. 5: Blick auf das Vorhabengebiet von der SR8 aus (Richtung Norden, Quelle: Google Street View).

5. Belange des Bodenschutzes

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Hinweise:

- Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.
- Bodenmanagement
Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.
Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.
Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.
Siehe auch Informationen dazu:
Flyer Geländeauffüllung <https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf>

6. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

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

Mit freundlichen Grüßen

Bergmaier
Regierungsrat