



Landratsamt
Straubing-Bogen



Landratsamt Straubing-Bogen · Postfach 0463 · 94304 Straubing

Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Straubing, 28.12.2022

Bauverwaltung

Az: 23-610

Ihr Ansprechpartner:
Frau Schambeck

Zimmer 237

Telefon 09421/973-263

Telefax 09421/973-252

schambeck.jessica@landkreis-straubing-bogen.de

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO "Nahversorgung"

Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 30

Änderung des Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 6

1. Beteiligung

Anlage

1 Bebauungsplan-Entwurf (4-fach) i. R.

1 Flächennutzungsplan-Deckblatt-Entwurf (4-fach) i. R.

1 Landschaftsplan-Deckblatt-Entwurf (4-fach) i. R.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung, jeweils in der Fassung vom 27.10.2022 wird wie folgt Stellung genommen:

1. Städtebauliche Belange:

Zum Bebauungsplan:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben nicht möglich. Dies muss offen bleiben, da eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben nicht als Festsetzung der Art oder Zweckbestimmung im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO gelten kann (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18)

Weiterhin ist die in den planlichen und textlichen Festsetzungen enthaltene Verkaufsflächenobergrenze als gebietsbezogene Obergrenze nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes unzulässig, soweit sie sich auf mehrere mögliche Vorhaben bezieht (BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 - 4 CN 3.09).

Aus diesen Gründen ist die Beschränkung auf "einen" Lebensmittelvollsortimenter sowie auf "drei" Ladeneinheiten unzulässig. Zudem ist es nicht möglich, für die drei Ladeneinheiten eine einheitliche maximale gesamte Verkaufsfläche festzulegen. Hier bietet sich eine Aufteilung auf maximale Verkaufsflächen je Ladengeschäft an.

Die Bezugshöhe in den planlichen Festsetzungen widerspricht den textlichen Festsetzungen.

- einmal vom Urgelände
- einmal von FOK inkl. festgelegter Höhe

2. Belange des Immissionsschutzes:

Die Planung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erst nach Vorlage des zitierten Schalltechnischen Berichts des Büros GEO.VER.S.UM beurteilt werden.

3. 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 (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstück 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 12.12.2022, Az.: 2-4622-SR-190-42905/2022 (insbesondere auch wegen der Nr. 3 der Stellungnahme), verwiesen.

4. Straßenbau- und verkehrstechnische Belange:

Zum Bebauungsplan:

Mit oben genannter Bauleitplanung besteht aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht mit folgenden Auflagen Einvernehmen:

1. Die Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand Kreisstraße ist zu beachten.
2. Die Gemeinde hat auf der Kreisstraße eine Linksabbiegespur nach RAL (Typ LA3, Tabelle 27) zu errichten. Sämtliche Kosten incl. Grunderwerb hat die Gemeinde zu tragen. Die Linksabbiegespur ist dem Landkreis nach dem Bayerischen Straßen- und Wegerecht abzulösen.
3. Vor Genehmigung des Bebauungsplanes ist eine Bauvereinbarung abzuschließen.

5. Belange der Bodendenkmalpflege:

Aufgrund eines nahe gelegenen Bodendenkmals (D-2-7041-0055) ist bei oben genanntem Bauvorhaben mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG.) genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG. und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich 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 der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung durch eine private Grabungsfirma auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Zum Bebauungsplan:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Folgende Überarbeitungen sind jedoch notwendig:

- Vorgesehene Maßnahmen zur Eingrünung sind lediglich „zu pflanzende Gehölzgruppen aus Sträuchern (...), mindestens einreihig“ auf der Ostseite, vereinzelt Einzelbaumpflanzungen sowie eine private Grünfläche im Süden, für die jedoch keine konkreten Pflegeauflagen enthalten sind. Hier ist eine Konkretisierung der Maßnahmen notwendig. Zudem stellt eine einreihige Eingrünung bei diesem Vorhaben keine ausreichende Eingrünung und Vermeidungsmaßnahme dar. Hierfür ist eine mindestens zweireihige Hecke erforderlich.
- Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mithilfe des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2003. Mit einer GRZ von 0,8 liegt hier Typ A (hoher Versiegelungsgrad) vor und aufgrund der Ackerfläche als Ausgangszustand handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie 1). Hiermit besteht soweit Einverständnis. Gemäß Liste 1a des Leitfadens ist für Ackerflächen jedoch der obere Wert anzurechnen. Aufgrund dessen sowie der hohen GRZ und der unzureichenden Eingrünungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen kann ein Kompensationsfaktor von 0,3 nicht akzeptiert werden.
- Im Plan sind die Bestandsgehölze eingezeichnet. Offenbar wurde die Zufahrt so geplant, dass keine Gehölzentfernungen notwendig sind. Falls doch wird gebeten, diese im Plan kenntlich zu machen.
- Mit der Ökokonto-Abbuchung als baurechtlicher Ausgleich besteht Einverständnis, jedoch ist hierfür noch ein Abbuchungsplan vorzulegen, aus dem klar hervorgeht, welche Fläche des Ökokontos (inkl. den vorgesehenen Maßnahmen) für den notwendigen Ausgleich beansprucht wird.

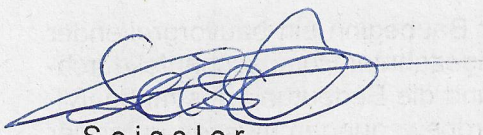
Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemäß Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan geplanten Einzelbaumpflanzungen hinsichtlich Anzahl und Lage nicht mit denen im Bebauungsplan übereinstimmt.

7. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Seissler
Regierungsrat



Gemeinde Steinach ◊ Am Sportzentrum 1 ◊ 94377 Steinach

Landratsamt Straubing-Bogen
Leutnerstraße 15
94315 Straubing

Telefon:	09428/94203-8
E-mail	heller@steinach.bayern.de
Parteiverkehr:	MO-FR 08.00-12.00 Uhr MO,DI,DO 13.30-15.00 Uhr MI 13.30-18.00 Uhr
Bearbeiter:	Frau Heller
Unser Zeichen:	he
Ihre Nachricht vom:	
Ihr Zeichen:	
Steinach, 26.06.2023	

Bebauungs-mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung in Steinach verbunden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 30 und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 6

Ihre Stellungnahme vom 28. Dezember 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung des Gemeinderates Steinach wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt.

Zu der in der Betreffzeile genannten Stellungnahme wird Ihnen hiermit der Beschlussbuchauszug übersendet.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin



Sitzung des Gemeinderates am 22.06.2023

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

1.1. Sondergebiet (SO) Nahversorgung- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.1.2. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 28. Dezember 2022

Die Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen wurde als Anlage zum Beschlussvorschlag übermittelt.

Beschluss:

zu 1. städtebauliche Belange

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Anbetracht dessen, dass die Planung nach Überarbeitung die Zulässigkeit eines Beherbergungsgewerbes nicht mehr vorsieht, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO zu überarbeiten und anzupassen.

Laut Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 02. Januar 2023 ist das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht zulässig. Mit Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wurde gefordert, dass für die weiteren Ladeneinheiten eine konkrete Nutzung festgelegt werden soll, bzw. dass für die bis zu drei weiteren Ladeneinheiten auch die konkreten Nutzungen bzw. Sortimente in den Planunterlagen anzugeben sind. Dies widerspricht der Einwendung hinsichtlich der städtebaulichen Belange nach welcher sowohl eine Beschränkung der zulässigen Vorhaben als auch eine Beschränkung der Verkaufsoberflächengrenze nicht zulässig ist. Aufgrund der vorliegenden Diskrepanz ist eine Abstimmung zwischen der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Straubing-Bogen herbeizuführen.

Die Bezugshöhen in den textlichen sowie in den planlichen Festsetzungen werden abgestimmt.

Zu 2.

Belange des Immissionsschutzes

Der schalltechnische Bericht des Büros GEO.VER.S.UM liegt zwischenzeitlich vor und wird in die Planung integriert. Zudem wird der Bericht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an die Bauverwaltung übermittelt.

Zu 3.

Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

Zur Nummer 2 und Nummer 3 wird darauf verwiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nummer 3.2 sowie in den Hinweisen unter Buchstabe C.8 die entsprechenden Belange der Wasserwirtschaft bereits berücksichtigt wurden.

Nummer 4 wird bezüglich der Gestattungspflicht von Bauwasserhaltung beachtet.

Ebenso wird zu Nummer 5 beachtet, dass der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen genehmigungspflichtig ist, bzw. einer wasserrechtlichen Gestattung bedarf.

Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf (Nummer 6) wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4

Straßenbau- und verkehrstechnische Bedeutung

Zu Nummer 1 wird auf die Einhaltung der Anbauverbotszone von 15 Metern ab Fahrbahnrand zur Kreisstraße SR 8 geachtet.

Bezüglich des Ausbaus einer doppelseitigen Linksabbiegespur (Nummer 3) mit Lichtsignalanlage wurde bereits eine Bauvereinbarung mit dem Landkreis Straubing-Bogen abgeschlossen. Darin mitunter festgehalten, dass die Gemeinde Steinach die Kosten für den Grunderwerb zu tragen hat (Nummer 2).

Zu 5

Belange der Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das sich circa 649 Meter in Richtung Westen befindliche Bodendenkmal (D-2-7041-0270) wird zur Kenntnis genommen. Unter Nummer C.1 (Hinweise) wurde in den Festsetzungen bereits auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals im näheren Umfeld verwiesen. Ebenso wurde der Hinweis zum ungestörten Erhalt eventueller Denkmäler vollständig mit aufgenommen.

Der Vorhabenträger wird informiert, dass vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag durchgeführt werden muss. Ebenso wird der Vorhabenträger informiert, dass diese Erdbewegungen nur unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden dürfen.

Zu 6.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bezüglich der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung werden die Maßnahmen noch konkretisiert. Ebenso wird berücksichtigt, dass eine einreihige Eingrünung bei diesem Vorhaben keine ausreichende Eingrünung darstellt. Unter Nummer 3.1.10 wurden in den Festsetzungen durch Text bereits die Pflegemaßnahmen erörtert.

In den Festsetzungen wurde unter Nummer 2.5 naturschutzfachliche Eingriffsregelung ein Kompensationsfaktor von 0,30 als angemessen betrachtet. Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen sollte ein Kompensationsfaktor von 0,60 zu Grunde gelegt werden. Es wird geprüft, ob mittels der Anpassung der Eingrünungsmaßnahmen, sowie weiterer Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,30 zu Grunde gelegt werden kann.

Bezüglich der Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto wird ein Abbuchungsplan vorgelegt.

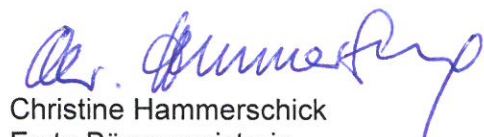
Bezüglich der Einzelbaumpflanzungen werden die Einzelbaumstandorte laut dem Bebauungsplan und die Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan abgestimmt.

Alle weiteren Hinweise des Landratsamtes Straubing-Bogen werden zur Kenntnis genommen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 15 Nein 1 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 26.06.2023



Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin





AELF-DS • Graflinger Str. 81 • 94469 Deggendorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
He, 28.11.22

Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-DS-L2.2-4612-63-3-2

Name
Katharina Schindlbeck

Per Mail: heller@steinach.bayern.de

Telefon
09421/ 8006- 1228

Straubing, 08.12.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungs- mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet (SO) Nah-
versorgung
Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nummer 30
Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nummer 6
Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Träger sonstiger öf-
fentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirt-
schaft und Forsten Deggendorf-Straubing wie folgt fachlich Stellung:

Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Fors-
ten zu vertreten hat, werden in C. Hinweise und Empfehlungen unter Punkt
C.9 „Landwirtschaftliche Immissionen und Belange“ grundlegend berück-
sichtigt.

Durch die vorliegende Planung darf die Erschließung und Bewirtschaftung
der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wer-
den.

Es muss auch sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftli-
chen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwick-
lung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48
AGBGB zu berücksichtigen.

Seite 1 von 2

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplans für das Sondergebiet (SO) Nahversorgung und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nummer 30, sowie die Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nummer 6.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Katharina Schindlbeck
Landwirtschaftsamtfrau



Gemeinde Steinach ♦ Am Sportzentrum 1 ♦ 94377 Steinach

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten
Frau Schindlbeck
Graflinger Straße 81
94469 Deggendorf

Telefon:	09428/94203-8	
E-mail	heller@steinach.bayern.de	
Parteiverkehr:	MO-FR	08.00-12.00 Uhr
	MO,DI,DO	13.30-15.00 Uhr
	MI	13.30-18.00 Uhr
Bearbeiter:	Frau Heller	
Unser Zeichen:	he	
Ihre Nachricht vom:		
Ihr Zeichen:		
	Steinach, 26.06.2023	

Bebauungs-mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung in Steinach verbunden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 30 und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 6

Ihre Stellungnahme vom 08. Dezember 2023

Sehr geehrte Frau Schindlbeck,

in der Sitzung des Gemeinderates Steinach wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt.

Zu der in der Betreffzeile genannten Stellungnahme wird Ihnen hiermit der Beschlussbuchauszug übersendet.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin



Sitzung des Gemeinderates am 22.06.2023

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

- 1.1. Sondergebiet (SO) Nahversorgung- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 1.1.5. **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08. Dezember 2022**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde als Anlage zum Beschlussvorschlag übermittelt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung und die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden durch die Planung nicht eingeschränkt.

Die Hinweise auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 ABGB wird in den Festsetzungen ergänzt. Demnach sind folgende Festsetzungen zur ergänzen:

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Die Einhaltung des bestimmten Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 26.06.2023

Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin





WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Ihre Nachricht
28.11.2022

Unser Zeichen
2-4622-SR-190-
42905/2022

Bearbeitung +49 (991) 2504-110
Benjamin Rehm

Datum
12.12.2022

he

**Bebauungs-mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet (SO) Nahversorgung
Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nummer 30
Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nummer 6
Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher
Belange
gem. 84 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser

Die Wasserversorgung scheint gesichert.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung scheint gesichert.



3. Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Versickerung:

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Grund der Aussagen des Planers in den Wasserrechtsunterlagen im benachbarten Baugebiet Kellerberg-West scheint eine Versickerung im Projektgebiet unter Umständen nicht oder nur schwer umsetzbar zu sein. Hier empfehlen wir zeitnahe Untersuchungen zur Abklärung der Versickerungsfähigkeit der Böden vor Ort.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Die Antragsunterlagen sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Einleitung in Oberflächengewässer:

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

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

Der nebenliegende Entwässerungsgraben, welcher zu einem Wiesengraben zum Moosgraben führt, existiert bereits eine Niederschlagswassereinleitung aus dem obenliegenden Baugebiet. Der zulässige maximale Drosselabfluss nach DWA-M 153 wäre bei einer entsprechenden Planung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

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

5. Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
3. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Eine erste Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen ist der Übersichtsbodenkarte (ÜBK) im Maßstab 1: 25000, erhältlich über die Datenstelle des LfU, zu entnehmen. Die Bewertung der Bodenfunktionen muss aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Bodenschätzungskarten stehen kostenlos als PDF zur Verfügung. Die Auswertungsmethoden sind im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ erläutert.

Auf dieser Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen

Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

6. Divers

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

7. Eigene Planungen

Von dem genannten Bauleitplanverfahren ist keine Planung der Wasserwirtschaftsverwaltung betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Benjamin Rehm

Baurat



Gemeinde Steinach ◊ Am Sportzentrum 1 ◊ 94377 Steinach

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Herr Benjamin Rehm
Detterstraße 20
94469 Deggendorf

Telefon:	09428/94203-8	
E-mail	heller@steinach.bayern.de	
Parteiverkehr:	MO-FR	08.00-12.00 Uhr
	MO,DI,DO	13.30-15.00 Uhr
	MI	13.30-18.00 Uhr
Bearbeiter:	Frau Heller	
Unser Zeichen:	he	
Ihre Nachricht vom:		
Ihr Zeichen:		
Steinach, 26.06.2023		

Bebauungs-mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung in Steinach verbunden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 30 und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 6

Ihre Stellungnahme vom 12. Dezember 2023

Sehr geehrter Herr Rehm,

in der Sitzung des Gemeinderates Steinach wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt.

Zu der in der Betreffzeile genannten Stellungnahme wird Ihnen hiermit der Beschlussbuchauszug übersendet.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin



Sitzung des Gemeinderates am 22.06.2023

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

1.1. Sondergebiet (SO) Nahversorgung- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.1.4. **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 12. Dezember 2022**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wurde als Anlage zur Beschlussvorlage übermittelt.

Beschluss:

Zu 1.

Wasserversorgung/Wasserschutzgebiet/Grundwasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Vor Beginn der Erschließung ist durch den Vorhabenträger eine Planung zur Abwasser- und Oberflächenentwässerung vorzulegen anhand welcher geprüft wird, ob die Abwasserentsorgung technisch und baulich umgesetzt werden kann.

Zu 3.

Niederschlagswasser

Versickerung:

Laut dem Geotechnischen Bericht von ifB Eigenschenk wurde ein Schluckversuch als Sickerversuch durchgeführt.

Die Versickerung von Niederschlagsabflüssen erfüllt grundsätzlich einen wasserrechtlichen Tatbestand und ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde entsprechend zu beantragen. Unter gewissen Umständen ist die Versickerung von Niederschlagswasser in kleinem Umfang erlaubnisfrei. In Bayern gelten diesbezüglich die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten

Niederschlagswasser (NWFreiV)“ sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“.

Grundlage zur Versickerung von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Demnach sind Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f für Fließvorgänge in der wassergesättigten Zone im Bereich $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} \leq k_f \leq 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ liegt.

Der ermittelte Durchlässigkeitswert liegt bei $5,4 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$. Somit liegt der Wert an der Grenze der Anforderung an sickerfähige Böden mit $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$. Die Aufnahmefähigkeit wurde somit nachgewiesen. In den Festsetzungen durch Text wurde unter Nummer 3.2 bereits berücksichtigt, dass aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit das Oberflächenwasser in Form von unterirdischen Rigolen bzw. einem Stauraumkanal zurückzuhalten und zu drosseln ist. Ebenso wurde festgesetzt, dass die Oberflächenentwässerung gem. ATV-DVWK M 153 zu bewerten ist. Mittels eines Entwässerungskonzeptes, welches mit dem Bauantrag einzureichen ist, ist eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser der Genehmigung der zuständigen Fachbehörden bedarf. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan, Buchstabe C.8 (Wasserwirtschaftliche Hinweise) wurde auf die Regelungen gem. ATV-DVWK M 153 hingewiesen. Auch wurden die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit aufgenommen.

Zu Oberflächenwasser

Die Hinweise zur Einleitung in **Oberflächengewässer** gemäß TREN OG wurden bereits in den Festsetzungen durch Text unter Nummer 3.2 aufgenommen. Ebenso wurde in den Hinweisen unter Buchstabe C. 8 (Wasserwirtschaftliche Hinweise) auf die Vorschriften gem. TREN OG und TRENGW verwiesen. Bei einer Ableitung in den Entwässerungsgraben, welcher zum Moosgraben führt ist vorab nach DWA – M 153 durch den Vorhabenträger zu prüfen, ob der zulässige, maximale Drosselabfluss ausreichend ist.

Unter den Hinweisen wurde unter Buchstabe C. 8 (Wasserwirtschaftliche Hinweise) bereits mit aufgenommen, welche Vorgaben bei der Erstellung von Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung einzuhalten sind.

Zu 4.

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 5.

Altlasten und Bodenschutz

In den Hinweisen wurden unter Buchstabe C.6 die Belange des Bodenschutzes bereits im Wesentlichen berücksichtigt. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wird im Weiteren zur Kenntnis genommen.

Zu 6.

Divers

Unter den Festsetzungen durch Text wurde bereits unter Nummer 3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung aufgenommen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht gestört werden darf (§37 WHG). Ebenso wurde in den Festsetzungen der Hinweis mit aufgenommen, dass bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden muss.

Zu 7.

Eigene Planungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 26.06.2023

Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin



Wasserzweckverband Straubing-Land

-Körperschaft des öffentlichen Rechts-



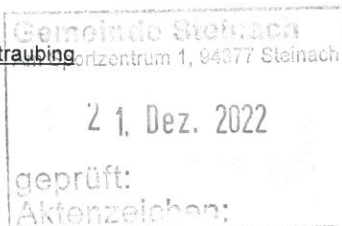
UNSER WASSER
Unser Leben

Trinkwasserversorgung



WZV Straubing-Land · Leutnerstraße 26 · 94315 Straubing

Gemeinde Steinach
Frau Heller
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach



Straubing, 20.12.2022

Bearbeiter: Fr. Aschenbrenner
Durchwahl: 09421 9977-70
veronika.aschenbrenner@
wzv-sr.bayern.de

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungs-mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet (SO) „Nahversorgung Steinach“ und Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nummer 30 sowie Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nummer 6; Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Heller,

im öffentlichen Straßenbereich der Helmburgstraße, Fl. Nrn. 842 und 841 Gemarkung Steinach verläuft eine Versorgungsleitung DN 150 des Zweckverbandes. Zudem verläuft im Privatgrundstück Fl. Nr. 844 Gemarkung Steinach von südlicher in östlicher Richtung eine Versorgungsleitung DN 200 des Zweckverbandes. An die bestehende Versorgungsleitung DN 150, verlegt im öffentlichen Straßenbereich der Helmburgstraße kann der Geltungsbereich SO „Nahversorgung Steinach“ angeschlossen werden.

Da aus den Planungsunterlagen der zukünftige Standort des geplanten Gebäudes im Sondergebiet nicht ersichtlich ist, kann derzeit keine endgültige Stellungnahme vom Zweckverband erfolgen. Hierzu müssen von der Gemeinde nähere Angaben zum zukünftigen Wasserbedarf und Standort des geplanten Gebäudes vorgelegt werden, um den passend dimensionierten Wasseranschluss erstellen zu können.

Die Erschließung des Geltungsbereiches SO „Nahversorgung Steinach“ ist zudem vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten durch einen entsprechenden Erschließungsvertrag durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage zwischen der Gemeinde Steinach bzw. dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Straubing-Land zu regeln. Aufgrund der derzeitigen Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung und den damit verbundenen sehr langen Lieferzeiten, bitten wir um rechtzeitige Übersendung eines Bauzeitenplanes.

Hausanschrift:
Geschäftsstelle
Leutnerstr. 26
94315 Straubing

Telefon Verwaltung: 09421 / 9977-0
Telefax Verwaltung: 09421 / 9977-99
Telefon Entörungsdienst: 09421 / 9977-77
E-Mail: poststelle@wzv-sr.bayern.de
Homepage: www.wasserzweckverband-straubing-land.de

Steuernummer:
162 / 114 / 20530

Bankverbindung:
Sparkasse Niederbayern-Mitte
SWIFT-BIC: BYLADEM1SRG
IBAN: DE12 7425 0000 0000 0403 03

Hinweis zu Punkt C. 13 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 1

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Sondergebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Aufgrund der anhaltenden Witterungsverhältnisse kann derzeit keine Druck- und Durchflussmessung an vorhandenen Hydranten durchgeführt werden. Sobald dies witterungsbedingt möglich ist, wird die Druck- und Durchflussmessung nachgereicht.


Hinweis zu Punkt C. 4 Nutzung von Regenwasser:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 2

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Engl
Geschäftsleiter

Anlage

Beiblatt Allg. Hinweise Planfeststellungsverfahren

Hausanschrift:
Geschäftsstelle
Leutnerstr. 26
94315 Straubing

Telefon Verwaltung: 09421 / 9977-0
Telefax Verwaltung: 09421 / 9977-99
Telefon Entörungsdienst: 09421 / 9977-77
E-Mail: poststelle@wzv-sr.bayern.de
Homepage: www.wasserzweckverband-straubing-land.de

Steuernummer:
162 / 114 / 20530

Bankverbindung:
Sparkasse Niederbayern-Mitte
SWIFT-BIC: BYLADEM1SRG
IBAN: DE12 7425 0000 0000 0403 03



Gemeinde Steinach ◊ Am Sportzentrum 1 ◊ 94377 Steinach

Regionaler Planungsverband
Donau-Wald
Leutnerstraße 15
94315 Straubing

Telefon:	09428/94203-8	
E-mail	heller@steinach.bayern.de	
Parteiverkehr:	MO-FR	08.00-12.00 Uhr
	MO,DI,DO	13.30-15.00 Uhr
	MI	13.30-18.00 Uhr
Bearbeiter:	Frau Heller	
Unser Zeichen:	he	
Ihre Nachricht vom:		
Ihr Zeichen:		
Steinach, 26.06.2023		

Bebauungs-mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung in Steinach verbunden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 30 und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 6

Ihre Stellungnahme vom 09. Januar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung des Gemeinderates Steinach wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt.

Zu der in der Betreffzeile genannten Stellungnahme wird Ihnen hiermit der Beschlussbuchauszug übersendet.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin



Sitzung des Gemeinderates am 22.06.2023

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

1.1. Sondergebiet (SO) Nahversorgung- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.1.3. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald vom 01. Januar 2023

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wurde als Anlage zur Beschlussvorlage übermittelt.

Beschluss:

Die Stellungnahme ist im Wesentlichen inhaltsgleich mit der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 02. Januar 2023.

Die konkrete Nutzung der Ladeneinheiten wird in den Festsetzungen durch Text sowie in den Festsetzungen durch Planzeichen ergänzt, bzw. erläutert.

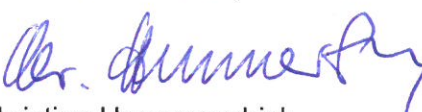
Der geplante Fußweg wird der Art angelegt, dass eine fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsmarktes möglich ist. Die Angaben zur Anbindung an den Personennahverkehr werden nachträglich ergänzt. Das im ersten Stock ursprünglich vorgesehene Boardinghouse wird nicht umgesetzt. Die Planung wird dahingehend geändert.

Von allen weiteren Inhalten der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 26.06.2023


Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin



Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum
94377 Steinach

info@steinach.bayern.de



Kreisgruppe Straubing-Bogen
Albrechtsgasse 3
94315 Straubing

straubing@bund-naturschutz.de
www.straubing.bund-naturschutz.de

Ihre Nachricht
He

Vom
28.11.2022

Unsere Zeichen
AM. BBPL 202204 SO Nahversorgung

Straubing
02.01.2023

Bebauungs- mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet Nahversorgung Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übersandten Unterlagen danken wir und nehmen im Namen unseres Landesverbandes Stellung:

Wir lehnen das Vorhaben ab.

Begründung:

1. Auch wenn sich das Vorhaben an den Ortsrand anschließt, geht es nach Süden darüber hinaus. Nach dem Landschaftsplan soll hier nach Süden keine weitere Bebauung erfolgen. Das sehen wir genauso. Außerdem steht zu befürchten, dass weitere Bebauung folgen wird, wenn einmal angefangen wurde.
2. Außerdem würde das Vorhaben „auf der grünen Wiese“ am Ortsrand im äußersten Südwesten von Steinach entstehen, was zu unnötigem Verkehr führen würde. Wenn ein Bedarf bestehen würde, wäre ein Platz näher am Ortskern besser.
3. Das Maß der Bebauung geht mit einer Grundflächenzahl von 0,8 oder 0,9 nach unserer Meinung weit über das vertragliche Maß hinaus. Zusätzlich werden unnötigerweise die Verkehrsflächen und Parkplätze asphaltiert oder mit eng verlegten Betonpflaster versiegelt.
4. Für uns stellt das Vorhaben einen unnötigen Flächenverbrauch dar, da in der Hauptsache eine Konkurrenz zum bestehenden Einzelhandel mit ähnlichem Sortiment erstellt wird.

Bemerkung:

In der Planung sind einige vorbildhaft Elemente enthalten sind, wie

- die Nutzung des ersten Stockes über der Verkaufsfläche
- die Wasserrückhaltung und -versickerung im Untergrund und
- die Fassadenbegrünung, die aber leider nur nach Nordwesten erfolgen soll.

Diese Maßnahmen dienen zur Anpassung an die Starkniederschläge und Klimaerwärmung und sollten bei künftigen Vorhaben berücksichtigt werden sollten.

Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Behandlung im Gemeinderat mit.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Molz
Vorsitzender
Kreisgruppe Straubing-Bogen
andreasmolz@t-online.de



Gemeinde Steinach ◊ Am Sportzentrum 1 ◊ 94377 Steinach

Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Kreisgruppe Straubing-Bogen
Herr Andreas Molz
Albrechtsgasse 3
94315 Straubing

Telefon:	09428/94203-8	
E-mail	heller@steinach.bayern.de	
Parteiverkehr:	MO-FR	08.00-12.00 Uhr
	MO,DI,DO	13.30-15.00 Uhr
	MI	13.30-18.00 Uhr
Bearbeiter:	Frau Heller	
Unser Zeichen:	he	
Ihre Nachricht vom:		
Ihr Zeichen:		
Steinach, 26.06.2023		

Bebauungs-mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung in Steinach verbunden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 30 und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 6

Ihre Stellungnahme vom 02. Januar 2023

Sehr geehrter Herr Molz,

in der Sitzung des Gemeinderates Steinach wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt.

Zu der in der Betreffzeile genannten Stellungnahme wird Ihnen hiermit der Beschlussbuchauszug übersendet.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin



Sitzung des Gemeinderates am 22.06.2023

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

1.1. Sondergebiet (SO) Nahversorgung- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.1.6. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 02. Januar 2023

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. wurde als Anlage zur Beschlussvorlage übermittelt.

Beschluss:

Zu 1.

Gemäß Nummer 5.3.1, Z, des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz oder überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes dienen in allen Gemeinden zulässig. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen der Steuerung von Ziel Nummer 5.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend können Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig sein, wenn die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Der geplante Standort, der sich östlich der Helmbergstraße am südwestlichen Siedlungsrand von Steinach (Kellerberg-West) befindet, wurde bereits auf Voranfrage der Gemeinde Steinach vom 17. September 2021 durch das Landratsamt Straubing-Bogen gebilligt. Auch wurde durch die Regierung von Niederbayern mit Stellungnahme vom 02. Januar 2023 sowie durch den Regionalen Planungsverband mit Stellungnahme vom 09. Januar 2023 mitgeteilt, dass das Vorhaben aus landes- und regionalplanerischer Sicht zulässig ist. Laut den vorliegenden Stellungnahmen grenzt der Standort direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an und ist daher als städtebaulich integrierter Standort zu bewerten.

Aufgrund des vorliegenden Gutachtens und der vorliegenden Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde sowie des Regionalen Planungsverbandes kann eine Bebauung über die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 30 sowie des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 6 geschaffen werden. Die Einwendung, dass keine weitere Bebauung erfolgen soll, ist somit nicht begründet.

Zu 2.

Eine Verkehrserschließung ist über die Kreisstraße SR8 und über die Helmbergstraße möglich. Mit dem Landkreis Straubing-Bogen wurde bereits eine Vereinbarung zum Ausbau einer doppelseitigen Linksabbiegespur mit Lichtsignalanlage und einem weiterführenden Geh- und Radweg geschlossen. Mit einem Gutachten zur Standortlage und einem Potenzialflächenvergleich wurde bereits ermittelt, dass kein geeigneter Standort im Ortskern verfügbar ist.

Zu 3.

Gemäß § 17 BauNVO ist für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Zulässig ist eine maximal 2-geschossige Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 1,2, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, mit Ausnahme einer Anlieferzone, welche bei der Berechnung der GRZ bereits berücksichtigt wurde. 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. Die 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. 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 Einkaufswagen, Fußwege, Verflüssiger / Wärmepumpen und Werbeanlagen würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Daher ist eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 zulässig.

Zu 4

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, im Übrigen wird inhaltlich auf die Stellungnahme zu Nummer 1 verwiesen, mit welcher bereits dargelegt wurde, dass die zusätzliche Flächenausweisung von der Höheren Landesplanungsbehörde sowie vom Regionalen Planungsverband Donau-Wald gebilligt wurde.

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 26.06.2023



Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin