



Landratsamt
Straubing-Bogen



Landratsamt Straubing-Bogen · Postfach 0463 · 94304 Straubing

Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Straubing, 14.09.2023

Bauverwaltung

Az: 23-610

Ihr Ansprechpartner:

Herr Bergmaier

Zimmer 235

Telefon 09421/973-255

Telefax 09421/973-252

bergmaier.walter@landkreis-straubing-bogen.de

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes Sondergebiet Nahversorgung

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 30

Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 6

2. 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 22.06.2023 wird wie folgt Stellung genommen:

1. Städtebauliche Belange:

Zum Flächennutzungsplan-Deckblatt-Entwurf

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

Zum Bebauungsplan-Entwurf

Zu Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 1.1 der planlichen Festsetzungen:

Im Bebauungsplan kann die Wohnungsgröße oder eine maximale Wohnfläche von Wohnungen nicht festgelegt werden. Weder § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB noch § 9 insgesamt enthält hierfür eine Ermächtigungsgrundlage (Brügelmann, RdNr. 382 zu § 9 BauGB, OVG Münster, Beschluss vom 07.11.2006 – 10 B 2030/06.N, juris).

Zu Ziffer 2.1 der planlichen Festsetzungen:

Grundsätzlich müsste es lauten: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (nicht Grundflächenzahl) ist

Weiterhin verwendet § 19 BauNVO als Bezugsgröße die Fläche des Baugrundstückes (nicht Baugrund). Zur Vermeidung von Unklarheiten in der Auslegung oder einer Unbestimmtheit der Festsetzung sollten entweder die Bezeichnungen des § 19 BauNVO verwendet werden oder der Satz sollte entfallen. In diesem Fall wäre auch der Rückgriff auf die Auslegung nach § 19 BauNVO gewährleistet.

Zu Ziffer 2.3.2 der textlichen Festsetzungen:

Hier sollte ein einheitlicher Bezugspunkt festgesetzt werden, nicht entweder die natürliche oder die endgültige (fertige) Geländeoberkante.

2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Die Stellungnahme vom 28.12.2022 im Rahmen der 1. Beteiligung gilt weiterhin.

Die Versickerung ist mittels DWA A-102 und DWA M-153 nachzuweisen und vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

In der planerischen Darstellung ist ein Sicker- oder Retentionsbecken dargestellt, laut textlichem Teil wird das Oberflächenwasser in Form von unterirdischen Rigolen bzw. einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in eine im Süden befindliche Vorflut eingeleitet.

3. Belange des Immissionsschutzes:

Der Planung liegt ein Lärmgutachten des Büros GEO.VER.S.UM bei, in dem für das geplante Sondergebiet eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt wurde. Die im Gutachten verwendeten Ansätze sind grundsätzlich plausibel. Die gewählten Emissionskontingente führen zu einer Immissionsbelastung, die am maßgeblichen Immissionsort den Orientierungsrichtwert nach DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwert nach TA Lärm noch unterschreitet.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrslärmbelastung wurden berechnet. Die Berechnung ergab, dass sich am nächstgelegenen Immissionsort gegenüber der Vorbelastung durch die A3 und die SR8 keine signifikante Erhöhung des Beurteilungspegels ergibt. Der für diese Berechnung gewählte Immissionsort ist im Gutachten mit Helmsbergstraße 9 benannt, tatsächlich handelt es sich aber um das Wohnhaus Turmfalkenstraße 9.

Aus der Berechnung für den einen Immissionsort ist auch gleichzeitig ersichtlich, dass die Bedingungen aus Nr. 7.4 Abs. 2 TA Lärm über die ganze zu betrachtende öffentliche Verkehrsfläche (500 m Abstand vom Betriebsgrundstück) nicht erfüllt werden, da durch die Zusatzbelastung an allen betroffenen Immissionsorten ca. 52,4 dB(A) beträgt und diese nicht geeignet ist gleichzeitig den Beurteilungspegel um 3 dB(A) zu erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu überschreiten.

Auf dem Grundstück sind Mitarbeiterwohnungen zulässig. Die Vorbelastung durch den Verkehrslärm hält an der südlichen Grenze der Teilfläche 1 die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet gerade noch ein. Aufgrund der für das Sondergebiet festgesetzten Kontingente, ist es aus hiesiger Sicht sinnvoll für den Schutzanspruch die Orientierungswerte bzw. Grenzwerte eines Gewerbegebiets heranzuziehen.

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine erheblichen Bedenken. Folgendes sollte jedoch noch beachtet bzw. korrigiert werden:

- Im Gutachten und in der Begründung wird auf den Immissionsort Helmbergstraße 9 verwiesen. Gemeint war laut Gutachter der Immissionsort Turmfalkenstraße 9.
- Der Anhang zum Gutachten, der sich auf die Geräuschkontingentierung (Anhang 1) bezieht, sollte dem Bebauungsplan beigelegt werden.

Hinweis:

Das Fehlen von wesentlichen, gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Planbegründung auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen kann einen **beachtlichen Verfahrensmangel** darstellen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, RdNr. 35 zu § 3 BauGB, OVG Bautzen, Urteil vom 09.03.2012 - 1 C 13/10, juris). Hierzu gehören insbesondere Fachgutachten zu Immissionen.

Die betreffende Anlage war auch nicht in den auf der Internetseite der Gemeinde eingestellten Unterlagen zu der Bauleitplanung enthalten.

Es wird deshalb eine erneute Auslegung einschließlich des vollständigen, den Bebauungsplan betreffenden Lärmgutachtens empfohlen.

- In den planlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter Nr. 6.1 auf fünf Richtungssektoren verwiesen, obwohl es nur zwei gibt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2.8.2 ist zu streichen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan können keine im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen geregelt werden. Unabhängig davon wird aus Sicht des Immissionsschutzes in einem Baugenehmigungsverfahren tatsächlich ein Gutachten erforderlich sein. Der Absatz könnte daher z.B. statt als Festsetzung als Hinweis aufgenommen werden.
- Auf S. 30 der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass durch die Erstellung eines Schallgutachten sichergestellt wurde, dass durch die Nutzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten sind. Das ist zwar im Hinblick auf die Geräuschkontingentierung auch richtig, für die Beurteilung von Lärmimmission in der Bauleitplanung sind jedoch vorrangig die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005 maßgeblich. Daher sollte an dieser Stelle auf die DIN 18005 statt auf die TA Lärm verwiesen werden.
- Dass Immissionen über das übliche Maß hinaus zu dulden sind, ist nicht richtig. Der 2. Absatz auf S. 31 der Begründung zum Bebauungsplan sollte gestrichen werden.

4. Naturschutzfachliche Belange:

Zum Bebauungsplan-Entwurf

Mit den überarbeiteten Unterlagen zum Bebauungsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die Punkte der ersten Beteiligung wurden weitgehend berücksichtigt bzw. eingearbeitet (Konkretisierung der Eingrünung, Überarbeitung der Eingriffsregelung, Kennzeichnung der zu rodenden Bestandsgehölze, Ergänzung von Abbuchungsplänen der Ökokonten).

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine einreihige Eingrünung grundsätzlich keine ausreichende Eingrünung und Vermeidungsmaßnahme darstellt. Da aus Platzgründen offenbar

keine durchgehende zweireihige Hecke umsetzbar ist und der geringe Umfang der Eingrünungsmaßnahmen durch die Wahl des oberen Kompensationsfaktors bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wird, kann dies dennoch akzeptiert werden.

Zum Flächennutzungsplan-Deckblatt-Entwurf

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

5. Straßenbau- und verkehrstechnische Belange:

Zum Flächennutzungsplan-Deckblatt-Entwurf

Aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Zum Bebauungsplan-Entwurf

Aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht besteht mit o.g. Bauleitplanung unter Berücksichtigung folgender Auflagen Einvernehmen:

Vor Inbetriebnahme des geplanten Nahversorgungsmarktes hat die Gemeinde Steinach die Linksabbiegespur gemäß der 1. Stellungnahme auf der Kreisstraße SR 8 fertig zu stellen.

6. Belange der Bodendenkmalpflege:

Die Stellungnahme vom 28.12.2022 im Rahmen der 1. Beteiligung gilt weiterhin.

7. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

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

8. Bauplanungsrechtliche Hinweise:

Zur Veröffentlichung im Internet

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung im Internet zu veröffentlichen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichen Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Bei Beantragung der Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblatts ist dem Landratsamt Straubing-Bogen in geeigneter Weise von Seiten der Gemeinde zu dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internetportal auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten, z. B. Screenshots, in Betracht (siehe BauGBÄndG 2017-Mustererlass Nr. 3.1.3).

Zur Ausfertigung der Bebauungsplanunterlagen

Nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung werden von den Gerichten Bebauungspläne teilweise als unwirksam angesehen, wenn die Unterlagen (textliche und planliche Festsetzungen sowie die entsprechenden Pläne) nicht körperlich miteinander verbunden sind.

Insbesondere das bloße Abheften der nicht ausgefertigten Ringbuchfassung in einem Ordner mit Schnellheftungssystem kann keine ausreichende körperliche Verbindung mit der ausgefertigten Planzeichnung schaffen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb Folgendes empfohlen:

- Die ausgefertigten Satzungsunterlagen (Festsetzungen und Planteil) werden entsprechend fest und untrennbar körperlich miteinander verbunden oder
- Sämtliche Festsetzungen sowie die Ausfertigungsvermerke werden in den Planteil aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

Bergmaier
Regierungsrat

II. In Abdruck

- z. FPlan-DB Nr. 30
- z. LPlan DB Nr. 6

III. z. Akt BPlan Sondergebiet Nahversorgung



Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2025

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

3.3. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 14.09.2023**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 14. September 2024 zum Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgung sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nummer 30 und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 6 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Sitzungsladung übersendet. Auch wurde die Stellungnahme in der Sitzung vom 22. Januar 2025 vorgetragen und projiziert.

Beschluss:**Zu 1. Städtebauliche Belange****Zum Flächennutzungsplan-Deckblatt-Entwurf**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus städtebaulicher Sicht keine Einwände bestehen.

Zum Bebauungsplan-Entwurf**Zu Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 1.1 der planlichen Festsetzungen**

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass sich die zitierte Norm § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in **Wohngebäuden** bezieht. Der Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgung setzt jedoch keine Wohnnutzung fest, sondern die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen. Mit Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 02. Januar 2023 wurde gefordert, dass für die weiteren Ladeneinheiten und Räumlichkeiten die konkreten Nutzungen anzugeben sind, um prüfen zu können, ob es sich um eine Agglomeration mit erheblich überörtlichen raumbedeutsamen Auswirkungen handelt. Dementsprechend wurden die Festsetzungen konkretisiert. In Sondergebieten wird die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nicht durch die BauNVO vorgegeben, sondern im Rahmen der festzusetzenden Zweckbestimmung und zulässigen Art der Nutzung durch die Festsetzung im Bebauungsplan eigenständig geregelt. Im Rahmen des § 11 BauNVO ist die Gemeinde dabei weder an die in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten noch an die in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für die normativ ausgestalteten Baugebiete eröffneten Differenzierungsmöglichkeiten gebunden. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei ihr (vgl. hierzu Beschluss Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss v. 20.02.2024, 15 NE 23.1455, Rn.40). Sie kann die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO eröffnen, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Die Grundlage hierfür findet sich unmittelbar in § 11 BauNVO (vgl. BVerwG, U.v. 28.2.2002 – 4 CN 5.01 – juris Rn. 21). Aufgrund vorliegender Rechtsprechung ist eine Änderung nicht zu veranlassen.

Beschluss: 15 Ja

0 Nein

anwesend: 15

Zu Ziffer 2.1 der planlichen Festsetzungen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Nummer 2.1 der planlichen Festsetzungen werden die Bezeichnungen gem. § 19 BauNVO (Grundfläche, Baugrundstück) entsprechend geändert.

Zu Ziffer 2.3.2 der textlichen Festsetzungen:

Der Bezugspunkt wird einheitlich festgesetzt. So wird als Bezugspunkt für Einfriedungen die tatsächliche Geländeoberkante bezeichnet.

Beschluss: 15 Ja

0 Nein

anwesend: 15

Zu 2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung

Hierzu wird auf die Abwägung vom 22. Juni 2023 zur Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 28. Dezember 2023 mit nachfolgendem Inhalt verwiesen:

Auszug aus Beschlussbuch des Gemeinderates Steinach vom 22. Juni 2023, Beschlussnummer 458b

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.

Des Weiteren wird angemerkt, dass die Gemeinde Steinach mit Antrag vom 03. Juni 2024 den Antrag auf Tektur zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04. Mai 2023, AZ.: 21-6411/2 zum Einleiten von Niederschlagswasser aus dem geplanten Nahversorgungsmarkt sowie aus dem Baugebiet Kellerberg-West III in den namenlosen Wiesengraben in Richtung Lohgraben am 03. Juni 2024 beim Landratsamt Straubing-Bogen (Sachgebiet Wasserrecht) eingereicht hat. Laut dem vorliegenden Antrag wird das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen entwässert über Längs- und Quergefälle und soll nach den Vorgaben der RewS 21 über die Böschungflächen versickern. Anhand der Berechnungen kann nachgewiesen werden, dass für die neu geplanten Verkehrsflächen keine direkte Einleitung vorliegt. Das Baugebiet Kellerberg West III und die Dachflächen des geplanten Nahversorgungsmarktes leiten in das bestehende Regenrückhaltebecken ein. Das Becken wird

nach DWA A-117 neu bemessen, die Vorreinigung erfolgt nach DWA A 102-102/ BKW-A 3-2.

Die Verkehrs- und Freiflächen des neuen Nahversorgungsmarktes werden auf dem Privatgrundstück nach DWA A-102/ BKW-A 3-2 vorgereinigt und gedrosselt eingeleitet. Die notwendige Rückhaltung wird nach DWA A-117 bemessen.

Für die quantitative Berechnung wurden die Vorgaben gemäß DWA –M 153 auf Grundlage des im Bescheid des Baugebietes Kellerberg-West III (AZ.: 21-6411/2) vom 04. Mai 2023 angesetzt und vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf übermittelten Mittelwasserabfluss MQ von 9 l/s übernommen. Die detaillierten Berechnungen liegen dem Landratsamt Straubing-Bogen (Sachgebiet Wasserrecht) bereits vor, auch wurden die Berechnungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt. Der weitere Inhalt der Stellungnahme zu den Belangen der Wasserwirtschaft sowie die wasserrechtliche Beurteilung werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zu 3. Belange des Immissionsschutzes

Zunächst bleibt anzumerken, dass die Gemeinde Steinach ein Lärmschutzgutachten beim Büro ifb-Eigenschenk GmbH in Auftrag gegeben hat (Stand Juli 2024) auf dessen Grundlage die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 sowie die Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 neu berechnet wurden.

Bei dem im Gutachten des Büros GEO.VER.S.UM bezeichneten Immissionsort Helmbergstraße 9 handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler, da hierbei der Immissionspunkt Turmfalkenstraße 9 bezeichnet werden sollte. Da die Bauleitplanung auf das Gutachten des Büros ifb-Eigenschenk (Stand Juli 2024) abstellt, sind die darin festgelegten Immissionsorte ausschlaggebend für die Bewertung.

Laut dem vorliegenden Gutachten des Büros ifb-Eigenschenk werden mit der Vergabe der Schallemissionskontingente LEK von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln die angestrebten Planwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten (beachte hierzu Gutachten Nummer 8, Seite 22). Somit werden mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan Sondergebiet Nahversorgung Geräuschemissionen zugelassen, die eine schalltechnische Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung sicherstellen. Durch die Berücksichtigung der Zusatzkontingente in den Richtungssektoren B und C kann die schalltechnische Nutzbarkeit der Sondergebietsflächen verbessert werden. Der Immissionspunkt Turmfalkenstraße 13 (siehe Gutachten IP 3) im nördlich angrenzenden Wohngebiet ist der Immissionsort, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes räumlich am nächsten liegt. Die Planwerte von 55 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts werden hier ausgeschöpft. Aufgrund der Lage der Immissionspunkte IP 1 bis 2 und 4 bis 5 im selben Richtungswinkel wie IP 3 können an den bestehenden Bebauungen die Planwerte L_{PI} durch die Kontingentierung nicht ausgeschöpft werden, sodass hier weiterhin höhere Differenzen zwischen den Immissionskontingenten und den Planwerten resultieren.

Am nächstgelegenen Immissionspunkt IP 6 (Ludwig-Niggel-Straße 1) im Sektor B kann der nächtliche Planwert von 30 dB(A) ausgeschöpft werden. Tags kommt es durch die Kontingentierung zu einer Unterschreitung der Planwerte von mindestens 8 dB(A). Auch an den weiteren Immissionspunkten innerhalb des Sektors B können die Planwerte L_{PI} weiter unterschritten werden. An dem Immissionspunkt IP 9 (GE 3 mB im Gewerbegebiet Steinach-

Süd) im Sektor C kann der Planwert von 35 dB(A) nachts erreicht werden. Im Tagzeitraum kann der Planwert L_{PI} um mindestens 14 dB(A) unterschritten werden. An den weiteren Immissionsorten innerhalb des Sektors C unterschreiten die Beurteilungspegel L_r die Planwerte L_{PI} .

Nach DIN 18005 Kapitel 7.6 [1] ist der zu gewerblichen Anlagen zugehörige An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß TA Lärm Kapitel 7.4 [8] in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu berücksichtigen. Dabei ist die Zusatzbelastung durch die Fahrzeuggeräusche zu erfassen und zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Gemeinde Steinach im Landkreis Straubing-Bogen. Südlich verläuft die Kreisstraße SR 8. Erschlossen ist das Plangebiet abgehend von der Kreisstraße über die Helmbergstraße.

Gemäß TA Lärm sind organisatorische Maßnahmen zu treffen, sofern durch den An- und Abfahrtsverkehr:

- die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [9]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens des Büros Schlothauer und Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH (Stand April 2024) kann aufgrund der Annahmen für den Prognoseplanfall die Helmbergstraße im Bereich der Zufahrten zum Plangebiet mit den in der Verkehrsuntersuchung genannten Zahlen beaufschlagt werden. Nördlich angrenzend wird von einem Verkehrszuwachs von 50 Prozent im Vergleich zum Prognosenullfall ausgegangen.

Um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, wurde für die Beurteilungen die DIN 18005 [1] sowie die 16. BImSchV [8] herangezogen. Maßgebend ist der Tagzeitraum aufgrund des Kundenverkehrs. Die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten im Norden des Plangebiets sollten dabei für ein Allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. die Immissionsgrenzwerte einhalten.

Aus den Ergebnissen Punktberechnung geht hervor, dass es im maßgebenden Beurteilungszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) am den nächstgelegenen Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet sind weder im Prognosenullfall noch im Prognoseplanfall an den betrachteten Immissionsorten zu verzeichnen.

Der Verkehrslärm an der nachbarschaftlichen Bebauung ändert sich im Planfall gegenüber dem Nullfall nur geringfügig. Am Immissionspunkt IP 1 (Turmfalkenstraße 9) ist mit dem An- und Abfahrtsverkehr mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels von 1 dB(A) zu rechnen. 1 dB(A) liegt unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle eines Menschen. Im Regelfall ist von einer Person eine Pegeländerung erst ab einem Unterschied von 3 dB(A) festzustellen.

Zusammenfassend bedeutet dies, 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.

Das Gutachten des Büros ifb-Eigenschenk wurde hinsichtlich der heranzuziehenden Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nochmals überprüft. Im Gutachten wird ergänzt, dass bei der Errichtung von Betriebsleiterwohnungen Außenbauteile zu schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 auszuführen sind.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Hinsichtlich der vom Landratsamt Straubing-Bogen zu veranlassenden Änderungen und Korrekturen nimmt die Gemeinde Steinach wie folgt Stellung:

- Der Immissionsort Helmbergstraße 9 wurde im Gutachten des Büros GEO.V.ER.SUM falsch bezeichnet (Schreibfehler) hierzu hat die Gemeinde Steinach bereits Stellung genommen und verweist auf das Gutachten des Büros ifb-Eigenschenk
- Die Anlagen zum Gutachten des Büros ifb-Eigenschenk werden im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht, ebenso werden dem Bebauungsplan das Gutachten sowie alle Anlagen beigelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Fehlen von umweltbezogenen Stellungnahmen zu einem beachtlichen Verfahrensmangel der Bauleitplanung führen kann.
- Die Richtungssektoren werden in der Legende zu den Festsetzungen durch Planzeichnung entsprechend dem Gutachten des Büros ifb-Eigenschenk ergänzt, bzw. richtig bezeichnet.
- Die textliche Festsetzung unter Nummer 2.8.2 wird gestrichen und in den Hinweisen ergänzt.
- Die Begründung (Seite 30) wird hinsichtlich des Verweises auf die DIN 18005 anstelle des Verweises auf die TA Lärm berichtigt.
- Die Anmerkung auf Seite 31 Absatz 2 der Begründung nach welcher Immissionen auf das übliche Maß hinaus zu dulden sind, wird gestrichen.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zu 4. Naturschutzfachliche Belange:

Zum Bebauungsplan-Entwurf

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme angegeben, wurden die Belange des fachlichen Naturschutzes weitgehend berücksichtigt und eingearbeitet.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zum Flächennutzungsplan-Deckblatt-Entwurf

Es werden keine Einwendungen gegen den Entwurf des Deckblattes Nummer 30 zum Flächennutzungsplan erhoben. Der Gemeinderat Steinach nimmt dies zur Kenntnis.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zu 5. Straßenbau- und verkehrstechnische Belange:

Zum Flächennutzungsplan-Deckblatt-Entwurf:

Es werden keine Einwendungen gegen den Entwurf des Deckblattes Nummer 30 zum Flächennutzungsplan erhoben. Der Gemeinderat Steinach nimmt dies zur Kenntnis.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zum Bebauungsplan-Entwurf

Die Linksabbiegespur mit Lichtsignalanlage im Bereich Kreisstraße SR 8/Helmbergstraße/Moosstraße wurde bereits fertiggestellt. Die Auflage gemäß der Stellungnahme vom 28. Dezember 2022 wurde somit erfüllt.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zu 6. Belange der Bodendenkmalpflege

Hierzu bezieht sich die Gemeinde Steinach auf die Abwägung vom 22. Juni 2023, Beschlussnummer 458 b, zur Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 28. Dezember 2022.

Auszug aus dem Beschlussbuch der Gemeinde Steinach zur Sitzung vom 22. Juni 2023, Beschlussnummer 458b:

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.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zu 7. Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Die Stellungnahme, dass aus bodenschutzrechtlicher sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwendungen erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 15 Ja 0 Nein anwesend: 15

Zu 8. Bauplanungsrechtliche Hinweis

Die allgemeinen Hinweise zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Verfahrenshinweise zur Beantragung der Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblattes und zur Ausfertigung der Bebauungsplanunterlagen werden vollumfänglich berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 15 Ja

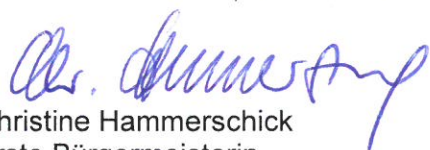
0 Nein

anwesend: 15

Einstimmig beschlossen

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 23.01.2025



Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin





AELF-DS • Graflinger Str. 81 • 94469 Deggendorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
He, 09.08.23

Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-DS-L2.2-4612-63-8-2

Name
Katharina Schindlbeck

Per Mail: heller@steinach.bayern.de

Telefon
09421/ 8006- 1228

Straubing, 25.08.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungs- mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet (SO) Nahver-
sorgung
Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nummer 30
Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nummer 6
Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentli-
cher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
zu vertreten hat, werden in C. Hinweise und Empfehlungen unter Punkt C.9
„Landwirtschaftliche Immissionen und Belange“ und C.10 „Grenzabstände“
ausreichend berücksichtigt.

Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 08.12.2022 (AZ.: AELF-DS-
L2.2-4612-63-3-2) wurden von der Gemeinde berücksichtigt.

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung
eines Bebauungs- mit Grünordnungsplans für das Sondergebiet (SO) Nahver-
sorgung 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

Seite 1 von 1



Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2025

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

**3.5. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
Deggendorf-Straubing, vom 25.08.2023****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf-Straubing, vom 25. August 2023 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit Ausgabe der Sitzungsladung zur Gemeinderatssitzung vom 22. Januar 2025 über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Auch wurde die Stellungnahme in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Steinach gezeigt und vorgetragen.

Beschluss:

Mit Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf-Straubing, vom 25. August 2023, wurde erklärt, dass öffentliche Belange, die das vorgenannte Amt betreffen, unter C. Hinweise und Empfehlungen unter Punkt C.9 und C.10 ausreichend berücksichtigt wurden. Auch wurden die Hinweise zur Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf-Straubing, vom 08. Dezember 2022 (AZ.: AELF-DS-L2.2-4612-63-3-2) in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf-Straubing, vom 25. August 2023 wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 23.01.2025

Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin





WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Ihre Nachricht
10.08.2023

Unser Zeichen
2-4622-SR-190-
31617/2023

Bearbeitung +49 (991) 2504-110
Benjamin Rehm

Datum
12.09.2023

**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. §4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 09.08.2023 haben Sie uns am Verfahren zur Änderung des
Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 30 und zur Aufstellung des
Bebauungsplanes „SO Nahversorgung“ beteiligt.

Wesentliche Änderungen sind aus den aktuellen Planungsunterlagen nicht
ersichtlich. Unsere Stellungnahme vom 12.12.2022 gilt weiterhin.

Für das Wasserrecht ist die Versickerung mittels DWA A-102 und DWA M-153
nachzuweisen und vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.



In der planlichen Darstellung ist ein Sicker- oder Retentionsbecken dargestellt, laut textlichen Teil wird das Oberflächenwasser in Form von unterirdischen Rigolen bzw. einem Stauraumkanal zurückzuhalten und gedrosselt in eine im Süden befindliche Vorflut eingeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

Benjamin Rehm

Baurat

Wasserzweckverband Straubing-Land

-Körperschaft des öffentlichen Rechts-



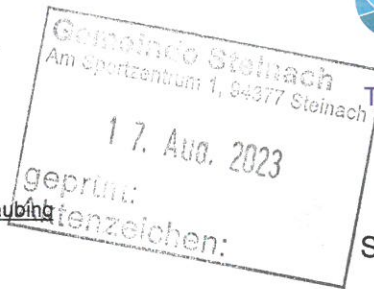
UNSER WASSER
Unser Leben

Trinkwasserversorgung



WZV Straubing-Land · Leutnerstraße 26 · 94315 Straubing

Gemeinde Steinach
Frau Heller
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach



Straubing, 16.08.2023

Bearbeiter: Fr. Winklmaier
Durchwahl: 09421 9977-70
veronika.winklmaier@
wzv-sr.bayern.de

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungs-mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“; 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. 2 BauGB

Zu unserem Schreiben vom 20.12.2022

Sehr geehrte Frau Heller,

wie bereits im vorangegangenen Schreiben erwähnt, verläuft im öffentlichen Straßenbereich der Helmbergstraße, Fl. Nrn. 842 und 841 Gemarkung Steinach 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 Helmbergstraße kann der Geltungsbereich SO „Nahversorgung Steinach“ angeschlossen werden.

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.

Hinweis zu Punkt C. 14 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 1

Hausanschrift:
Geschäftsstelle
Leutnerstr. 26
94315 Straubing

Telefon Verwaltung: 09421 / 9977-0
Telefax Verwaltung: 09421 / 9977-99
Telefon Entstörungsdienst: 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

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.

Auf die bereits zugesandte Durchflussmessung vom 21.12.2022 wird verwiesen.

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

Anlage

Beiblatt Allg. Hinweise Planfeststellungsverfahren

i. A.



W e i ß
Stellv. Geschäftsleiter

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



Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2025

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

3.4. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 12.09.2023**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 12. September 2023 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Ladung zur Sitzung vom 22. Januar 2025 über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt, zudem wurde die Stellungnahme in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Steinach vom 22. Januar 2025 gezeigt und vorgetragen.

Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bezieht sich in der Stellungnahme vom 12. September 2023 vollumfänglich auf die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Entsprechend verweist die Gemeinde Steinach auf den in der Sitzung vom 22. Juni 2023 gefassten Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 12. Dezember 2022.

Auszug aus dem Beschlussbuch zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Steinach vom 22. Juni 2023, Beschlussnummer 458 d:

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 gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV)“ sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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.

Des Weiteren wird angemerkt, dass die Gemeinde Steinach mit Antrag vom 03. Juni 2024 den Antrag auf Tektur zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04. Mai 2023, AZ.: 21-6411/2 zum Einleiten von Niederschlagswasser aus dem geplanten Nahversorgungsmarkt sowie aus dem Baugebiet Kellerberg-West III in den namenlosen Wiesengraben in Richtung Lohgraben am 03. Juni 2024 beim Landratsamt Straubing-Bogen (Sachgebiet Wasserrecht) eingereicht hat. Laut dem vorliegenden Antrag wird das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen entwässert über Längs- und Quergefälle und soll nach den Vorgaben der RewS 21 über die Böschungsfächen versickern. Anhand der Berechnungen kann nachgewiesen werden, dass für die neu geplanten Verkehrsflächen keine direkte Einleitung vorliegt. Das Baugebiet Kellerberg West III und die Dachflächen des geplanten Nahversorgungsmarktes leiten in das bestehende Regenrückhaltebecken ein. Das Becken wird nach DWA A-117 neu bemessen, die Vorreinigung erfolgt nach DWA A 102-102/ BKW-A 3-2.

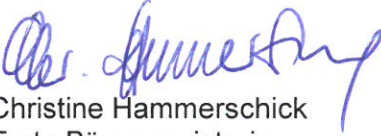
Die Verkehrs- und Freiflächen des neuen Nahversorgungsmarktes werden auf dem Privatgrundstück nach DWA A-102/ BKW-A 3-2 vorgereinigt und gedrosselt eingeleitet. Die notwendige Rückhaltung wird nach DWA A-117 bemessen.

Für die quantitative Berechnung wurden die Vorgaben gemäß DWA –M 153 auf Grundlage des im Bescheid des Baugebietes Kellerberg-West III (AZ.: 21-6411/2) vom 04. Mai 2023 angesetzt und vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf übermittelten Mittelwasserabfluss MQ von 9 l/s übernommen. Die detaillierten Berechnungen liegen dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bereits vor, auch wurden die Berechnungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt. Der weitere Inhalt der Stellungnahme zu den Belangen der Wasserwirtschaft sowie die wasserrechtliche Beurteilung werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 23.01.2025


Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin





Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2025

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

3.7. Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Straubing-Land vom 16.08.2023**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Straubing-Land vom 16. August 2023 wurde den Gemeinderatssitzung mit der Sitzungsladung zur Gemeinderatssitzung vom 22. Januar 2025 über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt, auch wurde die Stellungnahme in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Steinach vorgetragen und gezeigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Straubing-Land vom 16. August 2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist teilweise inhaltsgleich mit der der Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Straubing-Land vom 20. Dezember 2022, weswegen sich die Gemeinde Steinach auf die Abwägung dieser Stellungnahme bzw. auf den Beschluss des Gemeinderates Steinach vom 22. Juni 2023, Beschlussnummer 458g, verweist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Möglichkeit der Anschlussnahme über die bestehende Versorgungsleitung DN 150 erfolgen kann.

Der Bauherr wird informiert, dass vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ein Vertrag mit dem Wasserzweckverband Straubing-Land abzuschließen ist.

Die Hinweise zum Punkt C.13 zum abwehrenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Mit Fließdruckmessung vom 21. Dezember 2022 des Wasserzweckverbandes Straubing-Land wurde bereits festgestellt, dass die erforderliche Gesamtlöschwassermenge gefördert werden kann.

Die allgemeinen Hinweise zu den Eigenversorgungsanlagen werden ebenso zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 23.01.2025


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	Vom	Unsere Zeichen	Straubing
He	10.08.2023	AM. BBPL 202301 SO Nahversorgung	14.09.2023

Sondergebiet Nahversorgungsmarkt Steinach

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir lehnen das Vorhaben weiterhin 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. 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 verträgliche 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.

Sollte das Vorhaben trotzdem realisiert werden, sind zumindest folgende Punkte zu beachten:

1. Klimaerwärmung:

- 1.1) Für die Dächer ist der flächige Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die extensive Dachbegrünung zwingend festzusetzen.
- 1.2) Für die Stellplätze ist versickerungsfähiges Betonpflaster mit Fugen zu verwenden, damit die Wasserversorgung der Bäume und besserer Wasserrückhalt gewährleistet ist.
- 1.3) Mindestens für je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- 1.4) Zusätzlich zur geplanten Niederschlagswasserbehandlung sollten Zisternen zur Wasserrückhaltung angelegt werden, die auch für Bewässerung oder Reinigung genutzt werden können.
- 1.5) Nach Osten, Süden und Westen ist die Beschattung von Fenstern und Glasflächen zwingend vorzuschreiben, wenn die Räume für den Aufenthalt von Menschen dienen.
- 1.6) Für die Heizung des Gebäudes ist mindestens der KfW-40-Standard vorzuschreiben.
- 1.7) Die Heizung darf nicht mit Heizöl oder Gas erfolgen.

2. Artenschutz:

- 2.1 Bei der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass keine Fernwirkung erfolgt und insektenschonende und energiesparende Lampen verwendet werden. In der Nacht ist unnötige Beleuchtung zu vermeiden.

- 2.2) Sowohl für den Artenschutz wie für zur Abkühlung sind zumindest Teil der Fassade im Süden und Westen zu begrünen.
- 2.3) Um einen Biotopverbund zu gewährleisten, ist auf der Ost- und Südseite zumindest ein **durchgehende** Hecke anzulegen.

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

Mit freundlichen Grüßen

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



Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2025

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

3.10. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 10.08.2023**Sachverhalt:**

Zu Begründung (Punkt 1 bis 4):

Der Inhalt zum Punkt Begründung (Punkt 1 bis 4) der Stellungnahme vom 14. September 2023 ist inhaltsgleich zum Punkt Begründung der Stellungnahme vom 02. Januar 2023 des Bund Naturschutz in Bayern e.V.. Die Gemeinde Steinach nimmt jedoch wie folgt Stellung.

Zu 1.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Nahversorgung werden im sogenannten Parallelverfahren (vgl. hierzu § 8 Abs. 3 BauGB) der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nummer 30 und auch der Landschaftsplan durch Deckblatt Nummer 6 geändert.

Mit Anschreiben zur Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 1, 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bund Naturschutz in Bayern e.V. auch darüber informiert.

Auszug aus Anschreiben (Betreffzeile) zum Schreiben vom 09. August 2023

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. § 4 Abs. 2 BauGB***

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. war somit darüber informiert, dass auch der Landschafts- sowie der Bebauungsplan der Gemeinde Steinach entsprechend geändert werden.

Der Befürchtung, dass eine weitere Bebauung folgen wird, wenn einmal angefangen wird

entgegengehalten, dass die Entscheidung ob eine Gemeinde Bauleitpläne aufstellt oder nicht, im Übrigen nicht völlig in ihr Belieben gestellt ist. Die Planung bedarf vielmehr im Einzelfall der

Rechtfertigung. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne

aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

erforderlich ist. Seit der Novelle des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz v.

14.6.2021 (BGBl. I 1802) wird ergänzend die Ausweisung von Wohnbauland als ein mögliches

Kriterium der Erforderlichkeit der Bauleitplanung ausdrücklich erwähnt. Die Bauleitplanung ist

damit Selbstverwaltungsangelegenheit in der Form der weisungsfreien Pflichtaufgabe (pflichtige

Selbstverwaltungsaufgabe) und unterliegt mithin lediglich der allgemeinen Kommunalaufsicht

(Rechtsaufsicht). Die Planungsentscheidung, der ein gestalterischer, schöpferischer,

technischer, letztlich politischer Entscheidungsprozess vorausgeht, liegt damit in vollem Umfang

bei der Gemeinde und ist lediglich durch die rechtlichen Bindungen des BauGB und anderer

öffentlich-rechtlicher Gesetze begrenzt. Die sich daraus ergebende Beschränkung der

Planungshoheit ist mit Art. 28 II GG vereinbar, da den Gemeinden das Selbstverwaltungsrecht

nur im Rahmen der Gesetze gewährleistet ist (zur Planungshoheit vgl. auch BVerfG, Beschluss

vom 21. Juni 1988 - 2 BvR 602/83, BVerfGE 78, 331 (340 ff.)). Die gemeindliche Planungshoheit

umfasst vor allem einen sog. Planungsspielraum (BVerwG, Urteil v. 12.12.1969 - IV C 105.66).

Wie bereits betont, ist eine Planung kein rein rechtlicher Vorgang, sondern schließt begrifflich

einen mehr oder weniger ausgedehnten Spielraum für eine Gestaltungsfreiheit ein. Diese planerische Gestaltungsfreiheit, die teilweise auch Planungsermessen genannt wird, ist nicht identisch mit dem herkömmlichen als Rechtsfolgeermessen verstandenen Verwaltungsermessen.

Beschluss: 16 Ja 0 Nein anwesend: 16

Zu 2.

Bei den im Plangebiet liegenden Flächen, die Flurnummern 843, 536/155/TF, 844/TF, 842/TF, alle Gemarkung Steinach, handelt es sich nicht um „grüne Wiesen“, vielmehr wurden die Flächen bisher hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ließ die Gemeinde Steinach ein Verkehrsgutachten erstellen, welches im Ergebnis belegt hat, dass mit der Verwirklichung des Sondergebietes Nahversorgung keine signifikanten Steigerungen zu erwarten sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bund Naturschutz in Bayern e.V. die Meinung vertritt, dass ein Standort näher am Ortskern besser wäre, jedoch wird der Standort auch aus landesplanerischer Sicht als städtebaulich integrierter Standort bewertet. Die Regierung hat zuletzt mit Stellungnahme vom 14. September 2023 die Feststellung getroffen, dass der geplante Standort direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angrenzt. Insgesamt sind die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort erfüllt (vgl. Landesentwicklungsprogramm 5.3.2 Z). Des Weiteren wird auch auf den Abwägungsbeschluss der Gemeinde Steinach vom 22. Juni 2023 (Beschlussnummer 458 f) zu Punkt Zu 1 der Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. verwiesen.

Beschluss: 16 Ja 0 Nein anwesend: 16

Zu 3.

Hierzu wurde bereits in der Abwägung der Einwendung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 02. Januar 2023 zu Punkt 3 Stellung genommen (Gemeinderatssitzung vom 22.06.2023, Beschlussnummer 458f).

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 1-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 Einkaufswägen, Fußwege, Verflüssiger / Wärmepumpen und Werbeanlagen würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Daher ist eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 zulässig.

Beschluss: 16 Ja

0 Nein

anwesend: 16

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.

Beschluss: 16 Ja

0 Nein

anwesend: 16

Zum Hinweis auf zu beachtende Punkte

Zu 1.1.)

Unter Buchstabe C.13 wurde in den Hinweisen auf den Einsatz energieeffizienter Brennwertheizungen oder Holzpelletssysteme hingewiesen. Ebenso wurden der Einsatz von Solarkollektoren und einer Photovoltaikanlage empfohlen. Des Weiteren ist angegeben, dass bei Neubauten die Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv- Niedrigenergie- oder zumindest KfW-Energieeffizienzhäuser eingehalten werden sollten. Weiter wurde unter Buchstabe C. Hinweise und Empfehlungen bei Unterpunkt C.3 lediglich empfohlen, dass eine Begrünung mit einer extensiven, selbsterhaltenden Vegetation über die Betriebsdauer hinaus geschaffen werden sollte, sofern keine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

Beschluss: 16 Ja

0 Nein

anwesend: 16

Zu 1.2.)

Der Hinweis zur Gestaltung der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Rückhaltung von Regenwasser wird auf die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 1.5.5 auf Seite 6 sowie auf Nummer 2.6 Seite 8-9 und die Hinweise zum Bebauungsplan unter Punkt C 8 auf die Seiten 23 bis 24 verwiesen.

Beschluss: 16 Ja

0 Nein

anwesend: 16

Zu 1.3)

Hierzu wird auf die Festsetzungen unter Nummer 3. Festsetzungen zur Grünordnung verwiesen.

So sind auf den privaten Grünflächen bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.4..

Private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

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

Die Pflanzenqualität 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, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

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. Zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bäume und Bodendecker gem. den

Listen 3.1.2 bis 3.1.4 und gem. der planlichen Festsetzung I.5.1.1 und folgende zu pflanzen. Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen im Parkplatzbereich sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, weitfugig verlegtes Pflaster). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen und gem. FLL ein durchwurzelbares Volumen mit geeignetem Pflanzsubstrat von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, abgestimmt und mit Stellungnahme vom 14. September 2023 wurde erklärt, dass hierzu keine Einwendungen erhoben werden.

Beschluss: 16 Ja 0 Nein anwesend: 16

Zu 1.4

Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt 1.2 verwiesen.

Beschluss: 16 Ja 0 Nein anwesend: 16

Zu 1.5

Eine Festsetzung zur Beschattung von Fenstern und Glasflächen ist nicht Gegenstand eines Angebotsbebauungsplanes. Vielmehr wird nach Vorlage des Bauantrages durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft, ob technischen Vorrichtungen zur Beschattung eingerichtet werden müssen.

Beschluss: 16 Ja 0 Nein anwesend: 16

Zu 1.6 und 1.7

Hierzu wird auf die Stellungnahme zu 1.1 verwiesen. Unter Buchstabe C.13 wurde in den Hinweisen der Einsatz energieeffizienter Brennwertheizungen oder Holzpelletssysteme gefordert. Ebenso wurden der Einsatz von Solarkollektoren und einer Photovoltaikanlage empfohlen. Des Weiteren ist angegeben, dass bei Neubauten die Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv- Niedrigenergie- oder zumindest KfW-Energieeffizienzhäuser eingehalten werden sollten.

Beschluss: 16 Ja 0 Nein anwesend: 16

Zu 2. Artenschutz

Zu 2.1.

Es wird auf Nummer 1.5.9 auf Seite 6 der Festsetzungen durch Text verwiesen. Demnach 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. Dabei sind nur warm-weiße Lichtfarben zu verwenden. Die geplanten Beleuchtungskörper sind unter den Gesichtspunkten eines zielgerichteten Abstrahlwinkels, einer Leistungsreduzierung und einer intelligenten Zeitschaltung zu wählen.

Beschluss: 16 Ja

0 Nein

anwesend: 16

Zu 2.2

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde unter Buchstabe C.2, Seite 21, die Möglichkeit der Herstellung einer Fassadenbegrünung vorgesehen.

Weiter wurde unter Buchstabe C.3 auf Seite 21 in den Hinweisen angegeben, dass Gebäude ab einer Länge/breite von 20 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft - auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben - zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden sollten.

Für Flachdächer bzw. Dächer mit flachen Neigungswinkeln sollte eine Begrünung mit einer extensiven, selbsterhaltenden Vegetation auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben, erfolgen, sofern keine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

Beschluss: 16 Ja

0 Nein

anwesend: 16

Zu 2.3

Im Süden und im Osten des Geltungsbereiches wurde jeweils eine private Grünfläche mit der Pflanzung von Gehölzgruppen aus Sträuchern festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, wurde die teilweise einreihige Eingrünung im Planbereich A (siehe Planzeichnung) gebilligt, da aus Platzgründen keine durchgehende, zweireihige Hecke umsetzbar ist. Durch die Wahl des oberen Kompensationsfaktors bei der Eingriffsbilanzierung kann dies dennoch akzeptiert werden.

Beschluss: 16 Ja

0 Nein

anwesend: 16

Einstimmig beschlossen

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 23.01.2025


Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

