



**GEMEINDE
STEINACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNNORDUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „WOLFERSZELLER WEG“ - STEINACH

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zur Version der frühzeitigen Auslegung sind - nur zur
Kenntlichmachung für die öffentliche Auslegung - rot markiert.

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 01.10.2020
Auslegungsbeschluss vom 26.11.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.05.2021
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch Frau
Erste Bürgermeisterin
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Fon: 09428 / 94203 - 0
Fax: 09428 / 94203 - 9
gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines	3
1.1 Übersichtslageplan	3
1.2 Planungsanlass und -ziele	3
1.3 Verfahren	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.5 Planungsauftrag	6
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	6
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept	8
2.3 Grünordnungskonzept	9
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	9
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	9
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	9
3.3 Energieversorgung	10
3.1 Telekommunikation	10
3.2 Abfallentsorgung	10
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB ...	10
UMWELTBERICHT	11
1. Einleitung	11
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	11
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	11
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	17
2.1 Bestandsaufnahme	17
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	18
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	19
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	24
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	25
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	26
2.7 Eingriffsregelung	27
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	28
3. Zusätzliche Angaben	29
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	29
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 15.12.2020 – Maßstab ca. 1:25.000

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt, nordwestlich des bestehenden Baugebietes „Oberes Dorf II“ sechs weitere Bauparzellen auszuweisen, um der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.3 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 4.880 m² umfasst Teilflächen der Flurnummern 1199, 1200 und 1192, jeweils der Gemarkung Steinach.

Der vorliegende Bebauungsplan wird weitgehend aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach entwickelt. Bzgl. der Ergänzung um eine Parzelle in Richtung Norden wird eine Flächennutzungsplan-Änderung nicht für erforderlich erachtet.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.03.2018) liegt die Gemeinde Steinach im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12; Stand 13.09.2019) liegt Steinach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubings.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich der Parzellen 2 bis 6 bereits als Allgemeines Wohngebiet aus. Die aktuell im Außenbereich befindliche Parzelle 1 grenzt unmittelbar an dieses Wohngebiet an, und befindet sich somit in städtebaulich angebundener Lage.

Eine ressourcenschonende, wirtschaftliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind durch die Lage an einer vorhandenen Straße und das Vorhandensein erforderlicher Einrichtungen gewährleistet.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach – ohne Maßstab

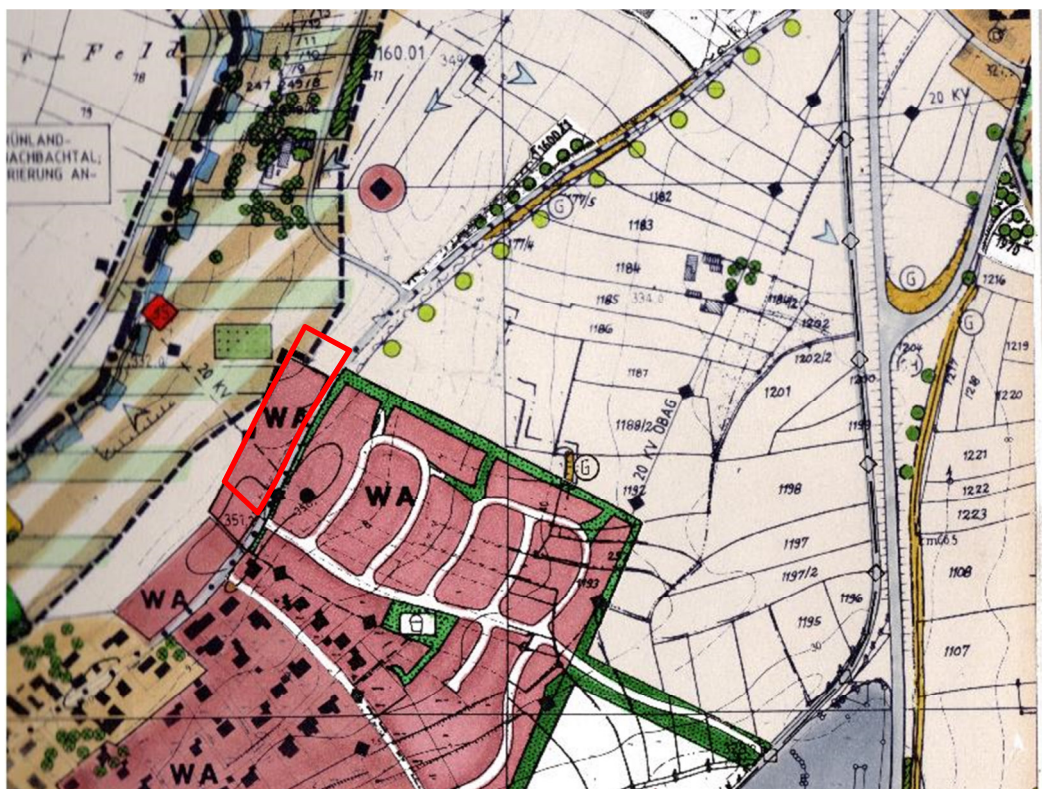


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Steinach – ohne Maßstab

1.5 Planungsauftrag

Das Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

Seit 1. Januar 2021 wird das Landschaftsarchitekturbüro Eska von Herrn Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt + Stadtplaner Hermann Heigl übernommen und unter eigenem Namen weitergeführt.

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Steinach, angrenzend an das bestehende Baugebiet „Oberes Dorf II“. Zwischen dem bestehenden Baugebiet und den geplanten Bauparzellen verläuft die öffentliche Straße „Wolferszeller Weg“. Nördlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 15.12.2020 – Maßstab ca. 1:5.000

Der Vorhabensbereich wird momentan intensiv landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Naturnahe Strukturen finden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der näheren Umgebung. Die Gesamtgröße der Bauparzellen beläuft sich auf ca. 4.880 m² Fläche; Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind bereits z.T. vorhanden.

Das Planungsgebiet ist nach Nordwesten Richtung Steinachbach geneigt. Die Geländehöhen reichen von etwa 350 m ü.NN im Süden bis etwa 344 m ü.NN im Nordwesten.



Abbildung 5: Blick vom “Wolferszeller Weg“ auf Höhe der Parzelle 1 in Richtung Südwesten auf die rechts der Straße geplante Baureihe

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Steinach mit direktem Anschluss an bestehende bzw. geplante Wohnbebauung sowie die öffentliche Erschließungsstraße „Wolferszeller Weg“.

Mit der geplanten Wohngebietsausweisung erfolgt in angebundener Lage die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung unter Ergänzung einer weiteren Parzelle Richtung Norden.

Die Planung ist für 6 Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise konzipiert.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,4
- Ermöglichen von 6 weiteren Bauparzellen.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung erfolgt von der östlich verlaufenden Erschließungsstraße „Wolferszeller Weg“. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht notwendig. Der zwischen den Parzellen 1 und 2 vorhandene öffentliche Feldweg darf nicht für Ein- und Ausfahrten genutzt werden.

Für die Bauparzelle 1 wurden bereits Anschlüsse in Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen des gegenüberliegenden Wohngebietes verlegt.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Geschossflächenzahl max. 0,6) ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Auf allen Parzellen sind Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die traufseitigen Wandhöhen werden auf max. 4,90 m festgesetzt, gemessen ab FOK Fahrbahn des Wolferszeller Weges bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Damit werden auf dem nach Westen hin abfallenden Grundstück zu hohe Wand-Ansichtsflächen vermieden.

~~Die Dachformen sind grundsätzlich frei wählbar.~~ Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-)Walmdächer, Pultdächer und untergeordnete Flachdächer zugelassen; Flachdächer sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt ~~18-12°~~ bis 35°, bei Pultdächern 12°-22°.

Bei Garagen und Carports sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig.

Es sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten Rot- und Rotbrauntönen als Dacheindeckung zu verwenden. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. **6 5a** BayBO.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind im vorliegenden Fall einer geplanten Bebauung mit nur einer Baureihe nicht erforderlich; eine ausreichende Einbindung in die Umgebung erfolgt durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf den Privatparzellen.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für die seitliche Grundstückseingrünung sowie für weitere (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest.

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind dazu auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslängen mindestens 3 bzw. 5 m breite Grünstreifen anzulegen, welche 2-reihig mit Gehölzgruppen aus heimischen Heistern und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Auf den Bauparzellen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zudem mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z. B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Stellplatz- bzw. Grundstücksflächen ist zunächst auf dem Baugrundstück bestmöglich zu versickern bzw. über eine kombinierte Retentions- und Speicherzisterne aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Überschusswasser aus privaten Flächen kann über eine ggfs. notwendige Pumpanlage gedrosselt in den vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben werden.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz Elektrizitätswerkes Wörth / Donau, Rupert Heider & Co. Gewährleistet.

3.1 Telekommunikation

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

3.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Region Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
8. Elektrizitätswerk Wörth / Donau, Rupert Heider & Co.
9. Energieversorgung Bayernwerk AG
10. Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
11. Wasserzweckverband Straubing-Land
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
- 13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg**

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Inhalt und Ziele

Mit der Planung wird die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in angebundener Lage an dieser Stelle der Gemeinde Steinach angestrebt.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Steinach, angrenzend an das bestehende Baugebiet „Oberes Dorf II“. Zwischen dem bestehenden Baugebiet und den geplanten Bauparzellen verläuft die öffentliche Straße „Wolferszeller Weg“. Nördlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 4.880 m² umfasst Teilflächen der Flurnummern 1199, 1200 und 1192, jeweils der Gemarkung Steinach.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Die Einzelgemeinde Steinach liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ angrenzend an das Mittelzentrum Bogen in der Region 12 „Donau-Wald“.

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

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern

- (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung...*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13.04.2019

Gem. der Raumstrukturkarte liegt die Gemeinde Steinach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich (des Oberzentrums Straubing) im ländlichen Raum. Außerdem liegt Steinach im Bereich der Entwicklungsachse Straubing - Cham.

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

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

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 G *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.*

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

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

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

2 Siedlungsgliederung

2.1 G *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage (Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung) im Hauptort Steinach. Es erfolgen eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend bereits als „Allgemeines Wohngebiet“, im Bereich der Parzelle 1 als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die dargestellte querende 20 kV-Freileitung ist mittlerweile abgebaut. Ein 20 kV-Erdkabel verläuft durch den öffentlichen Feldweg.

Berücksichtigung:

Die Erweiterung des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes um eine weitere Parzelle Richtung Norden erscheint städtebaulich

vertretbar. Diesbzgl. wird eine Flächennutzungsplan-Änderung nicht als erforderlich erachtet. Der Teilbereich bleibt als „Fläche für die Landwirtschaft“ gewidmet.

➤ **Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Landschaftsplan übernimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“). Die angrenzende Kennzeichnung des Talraums des Steinachbaches ist mittlerweile überholt; gem. BayernAtlas beginnt der „wassersensible Bereich“ des Steinachbaches ca. 120 m westlich der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die dargestellte querende 20 kV-Freileitung ist mittlerweile abgebaut. Ein 20 kV-Erdkabel verläuft durch den öffentlichen Feldweg.

Berücksichtigung:

Eine Landschaftsplan-Anpassung bzgl. Parzelle 1 wird nicht für erforderlich erachtet.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Der Geltungsbereich liegt im Naturpark NP-00012 (Bay 04) „Bayerischer Wald“.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Laut Bayerischem Denkmalatlas liegt das Baugebiet außerhalb von Bodendenkmälern. In unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Wolferszeller Weges ist allerdings das Bodendenkmal D-2-7041-0266 („Siedlung der Linearbandkeramik“) verzeichnet.

Berücksichtigung:

Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich weitere bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der

Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Baudenkmäler.

Die nächsten verzeichneten Baudenkmäler befinden sich im Ortskern von Steinach, in einer Entfernung von ca. 400 bis 500 m südwestlich:

- Katholische Pfarrkirche St. Michael (D-2-78-190-2)
- Ehem. Benefiziatenhaus (D-2-78-190-16).

Es bestehen keine Sichtverhältnisse zu den genannten Baudenkmälern.

Berücksichtigung:

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

➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Erst 180 m nordwestlich verläuft der Steinachbach als Gewässer 3. Ordnung.

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet ist der Naturräumlichen Haupteinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) und der Untereinheit „Kinsachtal“ (406.16) zuzuordnen (Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 174, Hrsg.: Institut für Landeskunde, Bad Godesberg, 1967).

Der Landschaftsraum ist überwiegend durch das Kinsachtal geprägt. Von Stallwang im Norden bis Agendorf im Süden ist das Kinsachtal auf einer Länge von ca. 17 km durchschnittlich 80 m tief in das kristalline Gestein eingeschnitten. Am südlichen, sich buchtförmig weitenden Ausgang des Tales zur Donauniederung bilden tertiäre Ablagerungen den Untergrund.

Das **Klima** im Falkensteiner Vorwald nimmt eine Mittelstellung ein zwischen den kühleren, regenreicheren klimatischen Verhältnissen des Vorderen Bayerischen Waldes und dem kontinental getönten Beckenklima des Dungaues mit großen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen.

Topographie: Das Planungsgebiet ist nach Nordwesten Richtung Steinachbach geneigt. Die Geländehöhen reichen von etwa 344 m ü.NN im Nordwesten bis etwa 350 m ü.NN im Süden, mit dem angrenzenden Wolferszeller Weg in Kuppenlage.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Erst 180 m nordwestlich verläuft der Steinachbach als Gewässer 3. Ordnung.

*Die Ausstattung mit **naturnahen Lebensräumen** ist im Falkensteiner Vorwald (...) mit einem Biotopflächenanteil von 4,4 % bzw. 4,5 % vergleichsweise gut. Hohe Flächenanteile besitzen Nass- und Feuchtwiesen, artenreiches Extensivgrünland, Hecken, Feldgehölze, bodensaure Laubwälder, Felsvegetation und vegetationsarme Rohbodenstandorte, Streuobst und Gewässerbegleitgehölze.* (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Typische Baumarten dieser Pflanzengesellschaft sind Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Rotbuche, Elsbeere, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Wildbirne, Eberesche und Birke.

Typische Straucharten sind Roter Hartriegel, Ein- und zweigriffliger Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Gemeiner Liguster, Kreuzdorn, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Ackerrose und Wasserschneeball.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes überwiegend als Pseudogley-Braunerden und verbreitet pseudovergleyte Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) angesprochen. (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) mit einem öffentlichen Feldweg dar.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Art-spezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutz-rechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstel-lung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Brutvögel und Fledermäuse:

Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Sieben-schläfer, Baummarder, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

Für Bodenbrüter (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist der Planbereich auf-grund der direkt angrenzenden Bebauung mit Gehölzstrukturen (Kulissenwirkung), Wirtschaftswegen sowie des im Osten verlaufenden Wolferszeller Weges mit den da-von ausgehenden Scheuchwirkungen ungeeignet.

Zauneidechse:

Die termophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Struktu-ren fehlen im Planungsgebiet. Während der Begehung konnten keine Individuen der Zauneidechse festgestellt werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter:

Ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann auf-grund der ackerbaulichen Nutzung ausgeschlossen werden. Auch für den Nachtker-zenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

Lurche:

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

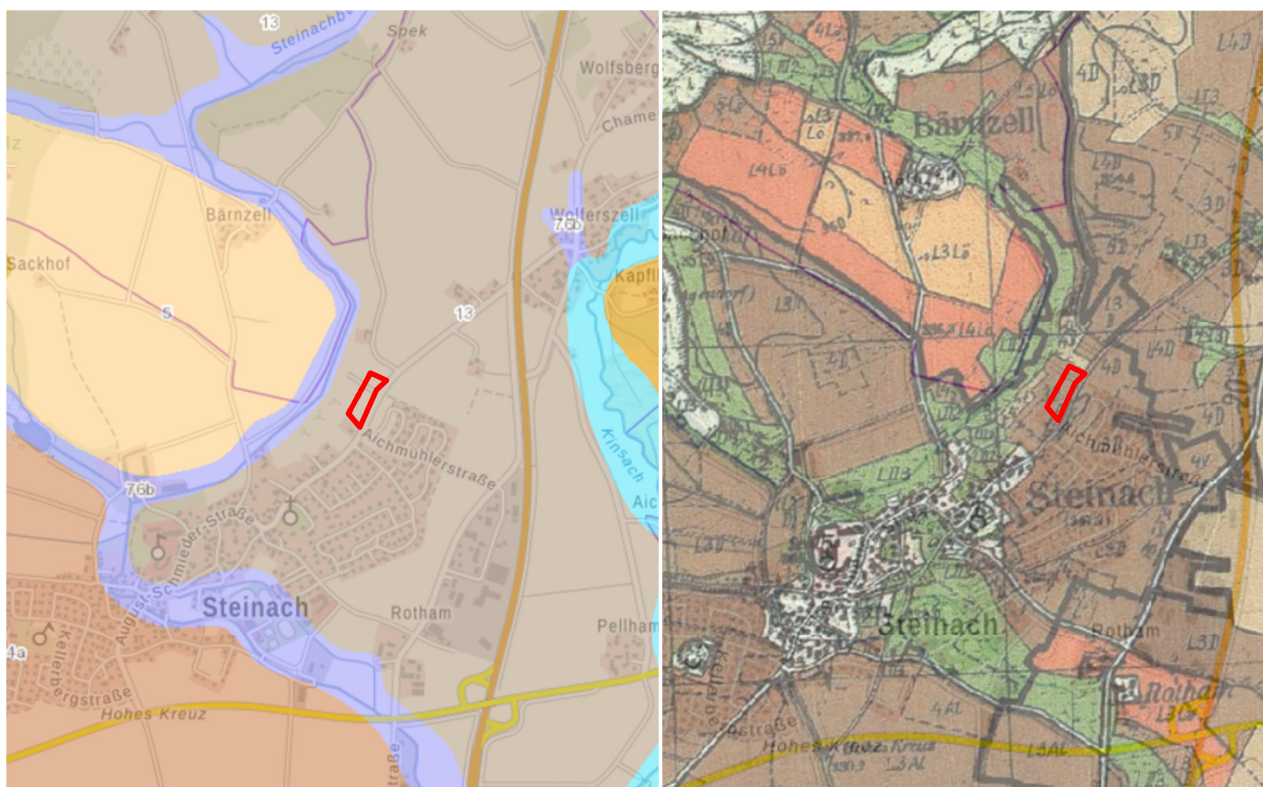
Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind daher keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes überwiegend als Pseudogley-Braunerden und verbreitet pseudovergleyte Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) angesprochen. (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Äcker als Lehm mit einer mittleren Ertragsfähigkeit (L3D), entstanden aus Diluvialböden angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).



Links: Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 16.12.2020

Rechts Abbildung 7: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 16.12.2020

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Parzellen und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z.T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G087 Kristallin – Bogen) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle hohes Bindungsvermögen	4 (hoch)

Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3D, mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen 73-66)	hohe natürliche Ertragsfähigkeit	4 (hoch)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Potenzielle Erosionsgefährdung	ABAG	Geringer Bodenabtrag	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Gesamtwert			3 (mittel)

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

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Mit hohem Grundwasserstand ist nicht zu rechnen; ein erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht nicht. Gesonderte Bodenuntersuchungen oder Bohrungen zum Erhalt aussagekräftiger Angaben über die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Auf vorh. Unterlagen aus dem unmittelbar gegenüberliegenden Baugebiet kann jedoch zurückgegriffen werden.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollten dahingehende Informationen eingeholt werden, v.a. auch um die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser zu ermitteln und die ggfs. zu erwartenden abzuleitenden Oberflächenwassermengen genauer quantifizieren zu können.

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

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

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar.

Auswirkungen:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet grenzt im Osten der Wolferszeller Weg an, mit angrenzender bestehender Wohnbebauung. Landwirtschaftliche Nutzflächen befinden sich westlich und nördlich.

Das Plangebiet befindet sich in leichter nordwestlicher Hanglage mit Höhen von ca. 344 m.ü.NN im Nordwesten bis 350 m ü.NN im Süden mit dem Wolferszeller Weg in Kuppenlage.

Die östlich des Wolferszeller Weges bestehende Bebauung stellt bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Wohnbebauung stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert.

Ergebnis:

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

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die unmittelbare Lage am Wolferszeller Weg und die östlich der Erschließungsstraße angrenzende Bebauung ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft bereits derzeit nicht gegeben. Das Gebiet weist somit nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Die neue Bebauung schließt an bestehende Bebauung an, so dass die Baukörper keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich bringen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) nur in geringem Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen des östlich angrenzenden Wolferszeller Weges vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraßen vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind nur von geringer Erheblichkeit.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich weitere bislang unbekannte Denkmäler befinden. Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind zu beachten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	anthropogen überprägter Boden, hohe Ertragsfunktion →mittlere Bedeutung
Wasser	Kein Oberflächengewässer, kein wassersensibler Bereich →geringe Bedeutung Kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schafstoffen / Gebiet ohne hohen intakten Grundwasserflurabstand →geringe Bedeutung
Klima / Luft	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen →geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Ackerfläche →geringe Bedeutung

Landschaft	Lage an bestehender Bebauung →geringe Bedeutung
Mensch (Erholung)	Kein erholungswirksamer Landschaftsraum →geringe Bedeutung
Mensch (Lärm)	Vorbelasteter Bereich, nur baubedingte Auswirkungen →geringe Bedeutung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)	Evtl. Archäolog. Grabungen erforderlich →geringe Bedeutung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Nordosten der Ortschaft Steinach.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die Verfügbarkeit von wohnbaulich nutzbaren Grundstücken in Steinach weiter verschärfen. Anderweitige Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang können in der Ortschaft unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht angeboten werden. Die Ortschaft Steinach wäre in ihren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Ansiedlungswillige Personen und Familien müssten in andere Orte oder Städte ausweichen.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Ortsrandeingrünung)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte

➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge

➤ **Schutzgut Boden**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch z.T. verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen oder entsprechenden Pflegevereinbarungen mit Landwirten hinsichtlich einer ökologisch ausgerichteten Bewirtschaftung (sog. „PIK-Maßnahmen“) bis zur öffentlichen Auslegung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2.7 Eingriffsregelung

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ trotz der geringen Flächengröße von < 0,5 ha nicht angewandt werden, da ein Wohngebiet mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

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

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 2.3 und 2.4) insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von max. 0,4
→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –

Der in West-Ost-Richtung querende Feldweg wird nicht als Eingriffsfläche gewertet.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der Festsetzung einiger Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor (unterhalb des Durchschnittswertes von 0,45) mit 0,4 als angemessen betrachtet.

Be-stands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations-fläche
AI	Geltungsbereich ohne Feldweg: 4.760 m ²	0,40	1.904 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird ~~auf einer oder mehreren externen Ausgleichsfläche(n) und/oder entsprechenden Pflegevereinbarungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.~~ auf der nordwestlich gelegenen Teilfläche der Fl. Nr. 1199, Gmkg. Steinach erbracht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Bay-NatSchG).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- derzeit keine weiteren Bauflächen für die Gemeinde erwerbbar.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

3. Zusätzliche Angaben

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

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

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach
- Landschaftsplan der Gemeinde Steinach
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2019 und 2020)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

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

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblat-

tes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordöstlichen Ortsrand von Steinach ist im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet die Ausweisung von 6 neuen Bauparzellen auf derzeit intensiv genutzten Flächen geplant. Zwischen dem bestehenden Baugebiet und den geplanten Bauparzellen verläuft die öffentliche Straße „Wolferszeller Weg“. Nördlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 4.880 m² umfasst Teilflächen der Flurnummern 1199, 1200 und 1192, jeweils der Gemarkung Steinach.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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