OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung, Sondergebiet (SO) Hotel

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) mit Beherbergung „Retzer Schüb'l"

nach § 4 BauNVO

Planfassung vom 14.03.2017

Plangeber

Gemeinde Steinberg am See
vertreten durch
1.Bürgermeister, Harald Bemmerl

i.d. VG Wackersdorf

Marktplatz 1
92442 Wackersdorf
Tel 09431 7436-0
Fax 09431 7436-436

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro
A. Weiß

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald
Tel. 09672 9214-0

Beratung Architektur
Knipl, Pracht u. Partner
92421 Schwandorf

Verfasser
Grünordnung/Umweltbericht

Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andreas
Thammer

Am Hofgarten 19
92559 Winklarn
Tel. 09676 923 688
Fax 09676 923 614

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung, Sondergebiet (SO) Hotel

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) mit Beherbergung „Retzer Schüb'l"

nach § 4 BauNVO

Planfassung vom 14.03.2017

I n h a l t

A) Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Planzeichnung M 1:1000
Schnitt A-A
I. Festsetzungen durch Planzeichen
II. Hinweise durch Planzeichen
III. Festsetzungen durch Text
IV. Hinweise durch Text
V. Verfahrensvermerk

B) Begründung

Bebauungsplan
Grünordnung
Umweltbericht

C) Anlagen

Flächennutzungsplanänderung 5.0

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung, Sondergebiet (SO) Hotel

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) mit Beherbergung „Retzer Schüb'l"

nach § 4 BauNVO

Planfassung vom 14.03.2017

A) Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

17. Änderung SO Hotel

WA mit Beherbergung "Retzer Schüb'l"

Planfassung vom 14.03.2017

Planzeichnung

M = 1 : 1000

Anlage: Plan-Nr.

Projekt-Nr. OSS0901

Projektierung:
Mai 2010 WA

Sachbearbeitung:
Juni 2016 Rue

Planausgabe:
14.03.2017 Rue

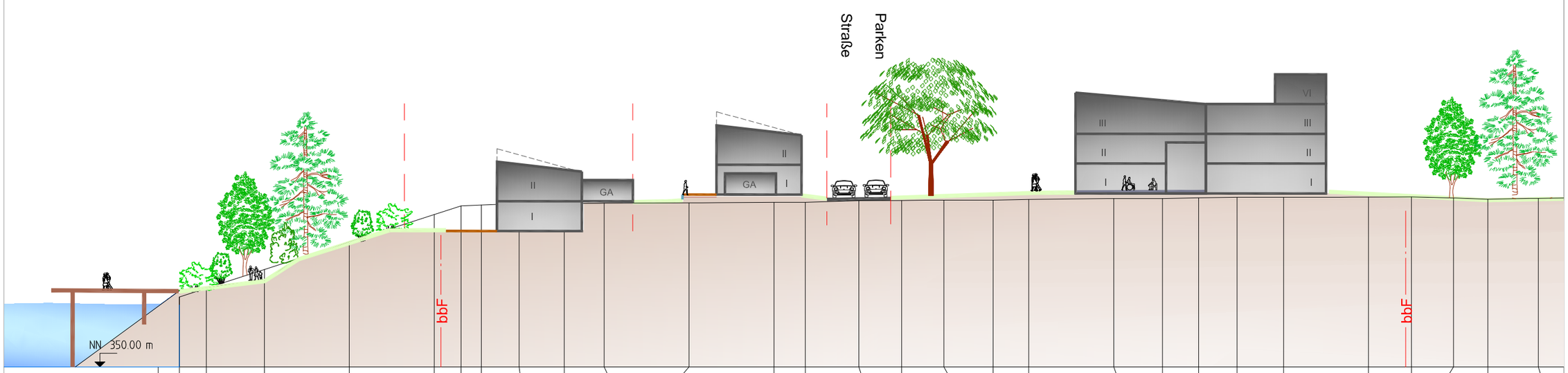
INGENIEURBÜRO a.weiss

THAMMER

KNIPL PRACHT + PARTNER

Plangrundlage	Bearbeiter	Stand
- digitale Flurkarte	Vermessungsamts Nabburg	06/2011
- topographische Bestandsaufnahme	Ingenieurbüro Alfred Weiß	04.11/2011
- bbf-Linie, Lageplan	e-on Kraftwerke	04.02.2014

I:\OSS0901\BP Änderung\Planfassung 20170314\BP_LP_Planfassung_Parz 1-8 - 20170314_aktuell.dwg



Geländehöhe	358.23	359.27	361.47	364.71	367.94	368.96	369.06	369.21	369.25	369.27	369.33	369.38	369.40	369.56	369.60	369.64	369.64	369.72	369.84	369.84	369.91	369.99	369.98	370.00	370.01	369.89	369.74	369.86
Station	0.00	3.18	10.00	20.00	30.00	33.17	35.56	40.00	45.31	50.00	60.00	70.00	73.69	80.00	85.05	90.00	95.81	100.00	110.00	115.75	120.00	124.53	130.00	140.00	145.06	150.00	154.04	160.00

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung SO Hotel

WA mit Beherbergung
"Retzer Schüb'l"

Planfassung
vom 14.03.2017

Schnitt A - A

M = 1 : 500

Anlage: Plan-Nr.

Projekt-Nr. OSS0901

Projektierung:
Mai 2010 WA
Sachbearbeitung:
Juni 2016 Rue
Planausgabe:
14.03.2017 Rue

THAMMER

KNIPL PRACHT + PARTNER

INGENIEURBÜRO a.weiss

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gemäß § 9 BauGB, BauNVO, PlanzV, BayBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 (WA) §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete, Parzelle 1-12

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) zulässig sind
1. Wohngebäude
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbungsgewerbes
hier, Wohngebäude mit touristischer Beherbergung (max. 2 Wohneinheiten), Zimmervermietung

1.1.2 (WA) §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete, Parzelle 13-16

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u.Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(3) ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbungsgewerbes

1.1.3 (WA) §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete, Parzelle 17

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u.Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(3) ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1	GRZ 0,3	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
1.2.2	GFZ (0,6)	zulässige Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
1.2.3	(II)	2 Geschoße, zwingend
1.2.4	III	3 Geschoße als Höchstmaß
1.2.5	IV	4 Geschoße als Höchstmaß für 15% der Baukörper
1.2.6	DN 0° - 15°	bei Hauptgebäude Dachneigung von 0° - 15 zulässig
1.2.7	DN 0° - 3°	bei Nebengebäude Dachneigung von 0° - 3 zulässig

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

1.3.1	o	offene Bauweise
1.3.2		Baulinie
1.3.3		Baugrenze
1.3.4	E	Einzelhausbebauung
1.3.5		First-/Gebäuderichtung

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

1.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.4.3	V	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
1.4.4	P	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parken
1.4.5		Fußwege bzw. Gehwegverbindungen
1.4.6		Stege, öffentlich
1.4.7		geplanterer Waldweg / Pfad, öffentlich
1.4.8		bestehender Waldweg / Pfad, öffentlich

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

1.5.1		Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
1.5.2		Abwasser
1.5.3		Elektrizität

1.6 GRÜNORDNUNG

1.6.1		öffentliche Grünfläche
1.6.2		Baum zu erhalten (Auswahl Großbaum aus Bestand, symbolhafte Darstellung)
1.6.3		bestehender Großbaum, Rodung für Bebauung möglich
1.6.4		Baum zu pflanzen (gemäß Gehölzliste; Standort verschiebbar)
1.6.5		Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.6.6		Gehölzbestand im Unterwuchs erhalten, niederwaldartige Nutzung
1.6.7	A1	Umbau Nadelwald zu standortgerechtem Mischwald
1.6.8	A2	Umbau Nadelwald zu parkartigem Mischwald
1.6.9	A3	Entwicklung und Pflege gestufter Gehölzsaum (Waldrand- /Uferstruktur)
1.6.10	A4	Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

1.7 WASSERFLÄCHE

1.7.1		Wasserfläche

1.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.8.1		Grenze des Änderungsbereiches "Retzer Schüb'l"
1.8.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebaungsplans mit Grünordnungsplan OBERPFÄLZER SEENPLATTE , STEINBERGER SEE

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2.1		vorhandene Gebäude
2.2	1380	Flurnummer
2.3		Grundstücksgrenze
2.4		Grundstücksgrenze, nicht abgemarkt
2.5	1	Hausnummer
2.6		Vorschlag für Grundstücksgrenze
2.7	405.0	Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN
2.8		Schnittlinie
2.9	1	Parzellierung
2.10		Zaun
2.11	370,00	Straßenbezugshöhe
2.12	bbF	Grenze der bergbaulich beanspruchten Fläche
2.13		Abgrabungsfläche, Geländemodellierung

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

17. Änderung SO Hotel

WA mit Beherbergung "Retzer Schüb'l"

Planfassung
vom 14.03.2017

Festsetzungen durch Planzeichen, Hinweise

Anlage: Plan-Nr.

Projekt-Nr. OSS0901

Projektierung:
Mai 2010 WA
Sachbearbeitung:
Juni 2016 Rue
Planausgabe:
14.03.2017 Rue

THAMMER
KNIPL PRACHT + PARTNER
INGENIEURBÜRO a.weiss

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

gemäß § 9 BauGB, BauNVO, BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplans wird **WA – Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es werden für folgende Teilbereiche unterschiedliche Nutzungen festgelegt.

1.1 Der südwestliche Bereich, **Parzelle 1-12**, wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** entsprechend **§ 4 BauNVO Abs.1, 2.1 und 3.1**[1)] festgesetzt.

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) zulässig sind
1. Wohngebäude,
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

Wohngebäude mit touristischer Beherbergung (max. 2 Wohneinheiten), Zimmervermietung

1.2 Der östliche Bereich, **Parzelle 13-16**, wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** entsprechend **§ 4 BauNVO Abs.1, 2.1, 2.2, 2.3 sowie 3.1**[1)] festgesetzt.

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*s

1.3 Der nördliche Bereich, **Parzelle 17**, wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** entsprechend **§ 4 BauNVO Abs.1, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie Abs.3.1 und 3.2**[1)] festgesetzt.

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [1)]

[1)] Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE

2.1. Allgemeines Wohnen

Parzellen 1 -16

2.1.1 GRUNDFLÄCHEN UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

Zulässige Grundflächenzahl – GRZ 0,3. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zulässige Geschossflächenzahl – GFZ 0,6. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.1.2 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

2 Vollgeschosse sind zwingend vorgeschrieben.

2.1.3 HÖHENLAGE; HÖHE BAULICHER ANLAGEN

In der Schnittdarstellung ist die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf die Straßenhöhe ersichtlich. Die endgültige verbindliche Festlegung der Höhen wird durch die Erschließungsplanung – Verkehrsanlage und Kanalisation – vorgegeben.

Die Wandhöhe (WH), gemessen vom Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgendes Maß nicht überschreiten:
Hauptgebäude:

- 7,0m Parzelle 1, 4, 6, 8, 11 – 16
- 3,5m Parzelle 2, 3, 5, 7, 9, 10

Nebengebäude:

- 3,0m

Ist bei Parzelle 2, 3, 5, 7, 9, 10 das Pultdach der Seeseite zugewandt, darf die Wandhöhe (WH Seeseite) das Maß von 7,0m und die Firsthöhe (FH) das Maß von 4,5m nicht überschreiten.

In dem im Plan dargestellten Abgrabungsbereich sind Abgrabungen um eine Geschoßhöhe erforderlich.

2.1.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG

Für die Grundstücke gilt die offene Bauweise - o.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Mögliche Gebäudestellungen sind in Parzellen 1-16 aufgezeigt.

2.1.5 WOHNEINHEITEN

Auf den Grundstücken sind Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.1.6 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG

Es sind Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung bei Hauptgebäude: 0° - 15°
Dachneigung bei Nebengebäude: 0° - 3°.

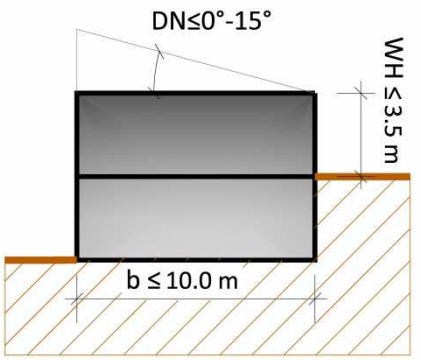
Bei Parzellen 13 - 16 sind auch Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig.

Farbbeschichtete, glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

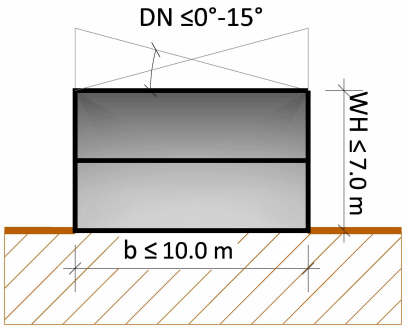
2.1.7 BAUFORMEN

Gebäudebreite: b ≤ 10,0m
Seitenverhältnis: l : b ≥ 1,25 : 1

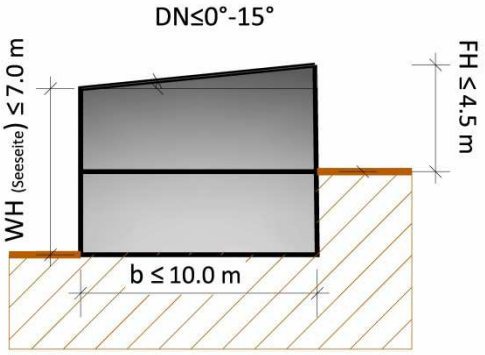
Bauform I:
Parzellen 2, 3, 5, 7, 9, 10



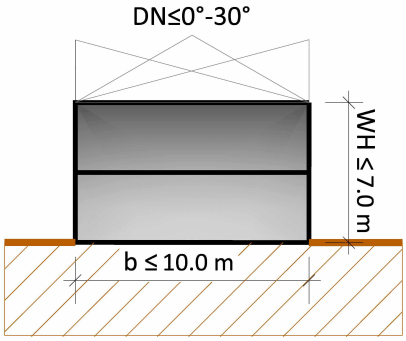
Bauform II:
Parzellen 1, ,4, 6, 8, 11, 12



Bauform I (Pultdach Seeseite):
Parzellen 2, 3, 5, 7, 9, 10



Bauform III:
Parzellen 13 – 16



2.1.8 GARAGEN

Die Garagenstandorte sind wie im Plan dargestellt festgesetzt, soweit die Garagen an der Grenze unabhängig vom Hauptgebäude errichtet werden.
Entsprechend der Darstellung im Plan werden die Zufahrten bei der Erschließung errichtet.

2.1.9 NEBENANLAGEN

Auf den Grundstücken sind keine weiteren Nebenanlagen erlaubt.

2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Parzelle 17

2.2.1 GRUNDFLÄCHEN UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

Zulässige Grundflächenzahl – GRZ 0,3. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zulässige Geschossflächenzahl – GFZ 0,6. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.2.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die maximale Grundfläche eines Baukörpers darf eine Fläche von 500m² nicht überschreiten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen festgesetzt.

2.2.3 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Für die Anlage sind max. 3 Geschosse zulässig.
Für 15% der Baukörper sind 4 Geschosse zulässig.

2.2.4 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG

Flach- und Pultdach
Dachneigungen: 0° - 15°

3 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG, STANDSICHERHEITSNACHWEIS

Für konkrete Bauvorhaben ist jeweils ein Standsicherheitsnachweis zu führen und entsprechende Baugrunduntersuchungen zu unternehmen. Diese Unterlagen sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

Alle Baumaßnahmen und Arbeiten sind so auszuführen, dass die bereits vorhandenen Gebäude, die im wiederaufgefüllten Bereich jenseits der Abbaukante errichtet wurden, nicht geschädigt werden.

Da die wiederangefüllten Böden unter dynamischer Belastung und bei der Entwässerung zu Setzungen neigen, sind Arbeiten nicht zulässig, die mit starken Erschütterungen verbunden sind oder die das Grundwasser im Bereich der Gebäude jenseits der Abbaukante beeinflussen.

Erschütterungsreiche Arbeiten sind z.B. das Einbringen und Ziehen von Spundwänden oder Stahlträgern zur Baugrubensicherung sowie jegliche Verdichtungsarbeiten (Rüttelstopfverdichtungen, Tiefenverdichtungen etc.). Beim Einbau von Kiestragschichten oder Arbeitsraumhinterfüllungen sollte ausschließlich statisch und nicht dynamisch verdichtet werden.

Sollten derartige Arbeiten angedacht werden, so hat der Bauherr einen prüffähigen Nachweis vorzulegen, der zuverlässig darlegt, dass für die gefährdeten Gebäude keine Gefahr besteht.

Grundwasserabsenkungen zur Trockenlegung der Baugruben sind nur dann zulässig, wenn die Absenkung nicht bis zu den gefährdeten Häusern reicht. Für alle Grundwasserabsenkungen außerhalb des eigenen Baugrundstücks hat der Bauherr einen prüffähigen Nachweis vorzulegen, der zuverlässig darlegt, dass für die gefährdeten Gebäude keine Gefahr besteht.

Weiterhin sind Energienutzungen aus Erdwärmesonden oder Grundwassernutzungen nicht zulässig.

4 BODENSCHUTZ

Vor Baubeginn (Definition: Baubeginn ist, wenn das erste Gebäude errichtet werden soll) ist auf den Parzellen (ausgenommen Parzellen 6 und 8) eine Untersuchung nach Bundesbodenschutzgesetz für Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze durchzuführen. Die Untersuchungen werden von der Fa. (OSS) Objektentwicklung Steinberger See GmbH & Co. KG (Heidestraße 19, 92442 Steinberg am See) beauftragt. Das Untersuchungskonzept ist vorab mit dem Landratsamt Schwandorf, Team 610-Bodenschutz abzustimmen.

Mögliche Folgemaßnahmen sind im Zuge des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Diese werden ebenfalls von der Fa. OSS durchgeführt.

Anfallendes Aushubmaterial, das aus Abraum besteht, ist keinesfalls zur Hinterfüllung von Bauteilen (z.B. Kellerwänden aus Beton) zu verwenden.

Haus- und Gartenbrunnen sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

5 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen, Parzelle 17, dürfen in der Summe einen Anteil von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten; sie sind im Bauantrag darzustellen.

Freistehende Werbeanlagen außerhalb der Gebäude sind nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung sind unzulässig.

6 ABSTANDSFLÄCHEN- UND BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN

Es gelten hierzu die Festsetzungen durch Planzeichen und in Folge die Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung BayBO.

7 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

8. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Befestigte Flächen im Privatbereich sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

9 VERKEHRSREGELUNG

Die Verkehrsflächen im Bereich der Anliegerstraßen sind als Verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen. Die Verkehrsflächen sind somit Verkehrsmischflächen, es gilt Schrittgeschwindigkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer.

10 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze zu errichten.

Auf der Parzelle 17 sind pro Wohneinheit auf dem Grundstück 1 Stellplatz vorzusehen und entsprechend der Nutzung die erforderlichen Stellplätze auf der Grundstücksfläche zu errichten.

11 GRÜNORDNUNG

11.1 Öffentliche Flächen sind gemäß der Darstellung des Bebauungsplans zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten.

11.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

11.3 Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Fußwege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge).

11.4 Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

11.5 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie im Umweltbericht dargestellt vorzunehmen. Der Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4). Die Festlegung der Ziele und Maßnahmen ist den Festsetzungen durch Planzeichen und den Erläuterungen im Umweltbericht zu entnehmen.

11.6 Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten.
Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

11.7 Je angefangene 500m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Großbaum) zu pflanzen. Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen je angefangene 250m² Grundstücksfläche erfolgen. (Pflanzarten siehe Gehölzliste)
Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden. (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m).
Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

11.8 Gehölzliste

Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Esche		

Mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus communis	Holz-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche *
Prunus avium	Vogel-Kirsche		

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, 18-20cm Stammumfang, zu pflanzen.

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel *	Salix alba	Silber-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen *	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche *	Salix viminalis	Korb-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (*)
Ribes nigrum	Schw. Joh.beere	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
Rosa canina	Hunds-Rose		

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

* giftig (gemäß ‚Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen' Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003 und GUV-SI 8018 - Giftpflanzen, 2003)

(*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in `Der von Ehren Katalog`

11.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

V1: Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen die Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeholzt (fachgerecht „auf-Stock-gesetzt") werden, also zwischen 01.10. und 28.02. Diese Ausholzungsmaßnahmen sind auf den unvermeidbaren Mindestumfang zu begrenzen. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.

V2: Die Fällung der (max. 4) Alteichen ist nur im Oktober durchzuführen (Fledermäuse).

V3: Auf Grund der zahlreichen Fledermausnachweise (Nahrungshabitat) und dem möglichen Fortpflanzungsquartier der Wasserfledermaus im Bereich der Uferböschungen sind diese gemäß Planung vom Januar 2016 zu mindestens 2/3 als Gehölz bestandene Bereiche zu belassen und nicht in Privatgärten überzuführen. Eine Pflege für Sichtbereiche zum See soll nach dem Grünordnungsplan mit der Maßgabe stattfinden, dass ein festgesetzter Anteil an „Zukunftsbäumen" dauerhaft belassen wird und der restliche Gehölzbewuchs strukturreich als gestufter Bestand gepflegt wird. Es sind mindestens 30 – 40 Zukunftsbäume zu erhalten.

V4: Die Alteichen sind größtenteils (mindestens 9 Stück) zu erhalten und sinnvoll in ein Grünordnungskonzept zu integrieren, so dass sie langfristig innerhalb des Baugebietes bestehen bleiben können. Für die zu erhaltenden Bäume ist eine öffentliche Grünzone mit extensiver Nutzung und einem Mindestabstand von 4 m des Kronenrands der Bäume zu Baugrenzen und von 2 m des Stammes zu Verkehrsflächen festzusetzen.

V5: Die Grünfläche mit den Eichen soll mit den Uferböschungsbereichen im Norden durch einen unverbauten Grünstreifen von mindestens 15 m Breite verbunden werden, um eine ausreichende Vernetzung von Quartieren zu Nahrungshabitaten zu gewährleisten.

V6: Die bestehenden Waldflächen im Bebauungsplanbereich sind in strukturreiche Mischbestände mit buchtenreichen Waldrandbereichen zur Siedlungsfläche umzubauen.

V7: Die öffentlichen Grünflächen sind als blühreiche Magerwiesenflächen nur extensiv zu pflegen.

11.10 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind pro gefällter Alteiche (max. 4 Stück) mindestens 3 Fledermausnistkästen in den verbleibenden Waldbereichen anzubringen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1 BRANDSCHUTZ

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

2 BODENDENKMÄLER

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

3 WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Falls Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser notwendig sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen.
Versickerungsanlagen sind auf Grund der Bodenbeschaffenheit und der Geologie nicht möglich.
Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt Schwandorf anzuzeigen.

4 Bodenschutz

Im gesamten Planungsbereich ist mit dem Vorhandensein von sauren Wässern zu rechnen, die beton-angreifend sein können. Dies ist bei der Auswahl der Baumaterialien zu berücksichtigen.

Im Planungsbereich ist mit Abraumauffüllungen zu rechnen, die auf Grund ihrer chemischen Eigenschaften teilweise erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Bei Aushubarbeiten anfallendes Erdreich muss deshalb auf seine Schadstoffe hin untersucht und anschließend ggf. einer geordneten Verwertung oder Entsorgung nach Abfallrecht zugeführt werden.

4 Telekommunikation

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

V. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Steinberg am See hat in der Sitzung vom 02.02.2016 die 17.Änderung des Bebauungsplanes „Oberpfälzer Seenplatte – Bereich SO Hotel in Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Beherbergung beschlossen.
   Der Änderungsbeschluss wurde am 04.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 17.Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.01.2016 hat in der Zeit vom 09.02.2016 bis 29.02.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 17.Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.01.2016 hat in der Zeit vom 09.02.2016 bis 29.02.2016 stattgefunden.

4. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.06.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2016 bis 08.08.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.06.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2016 bis 08.08.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.02.2017 bis 06.03.2017 beteiligt.

7. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.02.2017 bis 06.03.2017 öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Steinberg am See hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.03.2017 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2017 als Satzung beschlossen.

   Steinberg am See, den 2017

   .....
   (1.Bürgermeister, Harald Bemmerl)

9. Ausgefertigt

Steinberg am See, den 2017

.....
(1.Bürgermeister, Harald Bemmerl)

10. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 12.06.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Steinberg am See, den 2017

.....
(1.Bürgermeister, Harald Bemmerl)

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung, Sondergebiet (SO) Hotel

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) mit Beherbergung „Retzer Schüb'l"

nach § 4 BauNVO

Planfassung vom 14.03.2017

B) Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Plangeber

Gemeinde Steinberg am See
vertreten durch
1.Bürgermeister, Harald Bemmerl

i.d. VG Wackersdorf

Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

Tel 09431 7436-0
Fax 09431 7436-436

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro
A. Weiß

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald
Tel. 09672 9214-0
Fax 09672 9214-29

Verfasser
Grünordnung/Umweltbericht

Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andreas Thammer

Am Hofgarten 19
92559 Winklarn
Tel. 09676 923 688
Fax 09676 923 614

Bebaungsplan

Inhalt

Erfordernis zur Änderung	1
Plangebiet, Geltungsbereich	2
Rahmenbedingungen	5
Übergeordnete Planungen	6
Planinhalt	7
Erschließung, Versorgung und Entsorgung	7
Immissionsschutz	8
Verkehr	9
Kosten	9

Begründung

Erfordernis zur Änderung

Planungs-(änderungs-)anlass

Mit Beendigung der bergbaulichen Nutzung wurde für die gesamte Fläche im Gemeindegebiet und im Umfeld des Steinbeiger Sees, die im Besitz und Nutzung des Braunkohlebergbaus war, ein umfassender Flächennutzungsplan, 01.08.1985, aufgestellt.

Einzelne Bereiche wurden baurechtlich im Rahmen eines Baubauungsplanes vom 30.06.1997 abgehandelt.

So wurde der hier zu behandelnde Bereich der 17. Änderung in der Flächennutzungsplanänderung 1.0 vom 30.06.1997 und im Bebauungsplan vom 30.06.1997 als Sondergebiet SO Hotel dargestellt bzw. ausgewiesen.

Die Grundstücke wurden der Gemeinde Steinberg am See zwischenzeitlich übereignet.

Die derzeitige Ausweisung als Hotelanlage zeigt sich mittlerweile als nicht umsetzbar und ohne ernsthafte Nachfrage. Wenn auch zwischenzeitlich Überlegungen zur Nutzung im Hotelbereich im Zusammenhang mit der Nutzung der vorgelagerten Insel als Hotelinsel eingebracht wurden.
Im Übrigen wurde auch fachlich festgestellt, dass kein objektiver Bedarf an einer entsprechenden Hotelanlage besteht. Somit hat die Gemeinde beschlossen, eine geänderte Nutzung zu entwickeln. Es sollen sowohl öffentliche Nutzungen – Rundweg, Badebereich, öffentliche Stege – als auch private Wohnbereiche – Nutzung im Zusammenhang mit Ferien und Freizeit, sowie Pension und Gastronomiebetriebe – im Bereich der ausgewiesenen Hotelanlage vorgesehen werden.

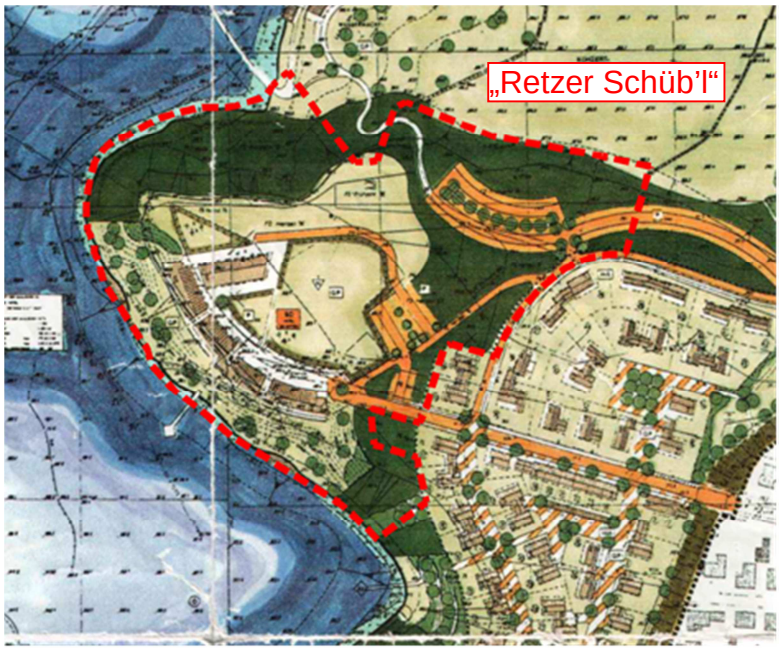
Es zeigt sich, dass im Gemeindegebiet Steinberg am See ein erheblicher Bedarf nach Wohnraum und Bauland vorhanden ist. Vor Allem die Nachfrage nach Wohnen am See in Verbindung mit vielfältiger und attraktiver Erholungs- und Freizeitgestaltung steigt stetig. Da in der Gemeinde Steinberg am See im industriellen und wirtschaftlichen Sektor keine zukünftige Weiter- und Aufwärtsentwicklung zu sehen ist, liegt das Hauptaugenmerk der Gemeinde auf dem Ferien- und Wohnsektor. Eine Ausweisung des Gebietes in Richtung Wohnen mit Beherbergung entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, um attraktives Bauland für Wohnen, Beherbergung, Ferien für sowohl Einheimische als auch Auswärtige weiterzuentwickeln.

Ein entsprechender Nachweis für Bedarf und Prognosen der Neuausweisung von Wohnbauflächen wird entsprechend der Flächennutzungsplanänderung geführt.

Plangebiet, Geltungsbereich

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, 30.06.1997 unmaßstäblich

Änderungsbereich SO Hotel



Rechtskräftiger Bebauungsplan, 30.06.1997 unmaßstäblich

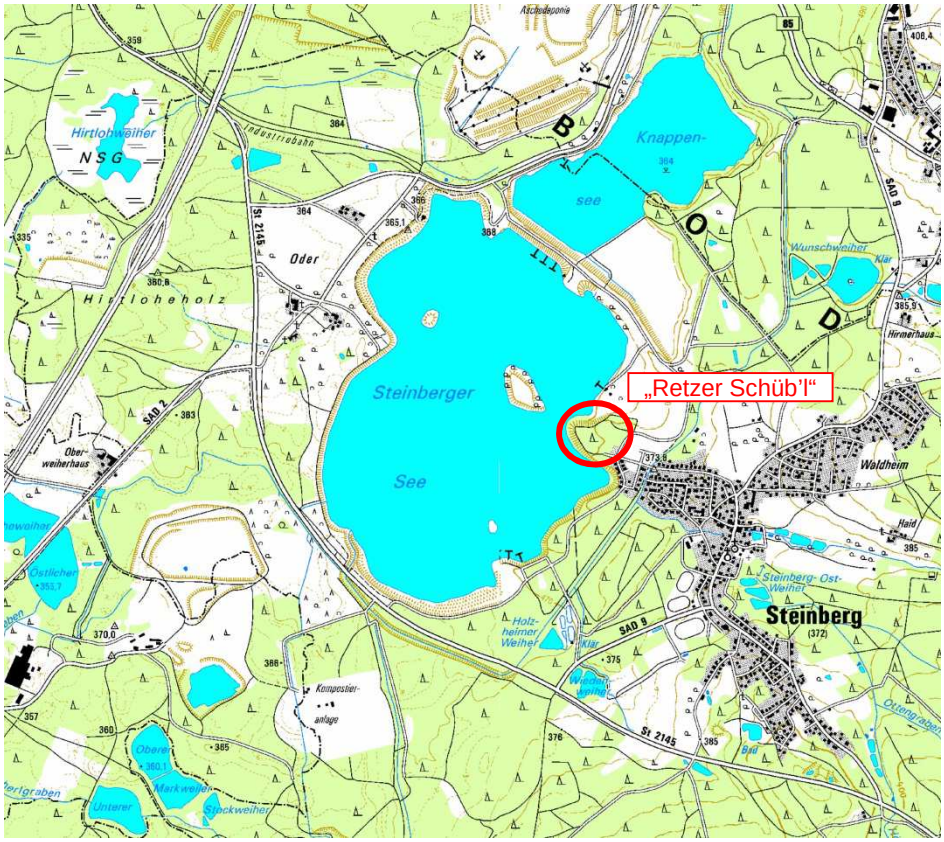
Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bereich – nunmehr entsprechend des Flurnamens "Retzer Schüb´l" genannt – soll vom reinen Hotel-Standort hin zum Wohnen, Erholen mit Beherbergung sowie weiteren Erholungs- und Freizeiteinrichtungen entwickelt werden.

Die Zugänge und Nutzungen sowie Erschließungen, Wege, Straßen, sind öffentlich nutzbar und erlebbar zu halten. Anderseits kann hier auch der überaus hohen Nachfrage nach Wohnen am See und im direkten Umfeld des Sees durchaus in Verbindung mit Beherbergungsnutzung nachgekommen werden.
Freizeit und Erholungsnutzung soll berücksichtigt werden.

Lage

Das WA-Gebiet „Retzer Schüb'l" befindet sich auf einer Landzunge direkt am östlichen Seeufer des Steinberger Sees. Direkt gegenüber befindet sich die im Steinberger See gelegene große Insel, östlich des Plangebiets ist der Ort Steinberg am See gelegen.



Topographische Karte unmaßstäblich

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst eine Fläche von 5,86 ha. Dieser beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 1, 1/5 sowie das Grundstück Flur-Nr. 1/56, Gemarkung Oder. Der Änderungsbereich ist direkt am Steinberger See gelegen und wird im Westen sowie im Süden von Wasserflächen eingerahmt. Im Osten grenzt das Allgemeine Wohngebiet Steinberger See an. Nördlich des Plangebiets befinden sich das Sondergebiet „Movin'G'round" und Wiesenflächen.

Fläche des Plangebietes	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 58.600 m² mit folgendem Grundstück:	
Flächenbilanzierung	**Grundstücke im Geltungsbereich**	
	Flur-Nr.	Grundstücksgröße
Gemarkung Oder	1 (Teilfläche)	56.581 m²
	1/5 (Teilfläche)	562 m²
	1/56	1.457 m²
Parzellen neu	**Geplante Grundstücksflächen im Geltungsbereich**	
	Parzelle 1	648 m²
	Parzelle 2	724 m²
	Parzelle 3	734 m²
	Parzelle 4	633 m²
	Parzelle 5	734 m²
	Parzelle 6	647 m²
	Parzelle 7	806 m²
	Parzelle 8	634 m²
	Parzelle 9	669 m²
	Parzelle 10	888 m²
	Parzelle 11	578 m²
	Parzelle 12	773 m²
	Parzelle 13	637 m²
	Parzelle 14	604 m²
	Parzelle 15	576 m²
	Parzelle 16	649 m²
	Parzelle 17	6.817 m²
	Gesamtfläche Parzellen	17.751m²
Öffentliche Flächen	Verkehrsflächen	
	- Straßenverkehrsfläche Seestraße	386 m²
	- Verkehrsberuhigter Bereich	3.100 m²
	- Gehweg	1.287 m²
	Wald / Ausgleichsfläche	22.361 m²
	Öffentliche Grünfläche	13.715 m²

Rahmenbedingungen

Bodenbeschaffenheit / Geologie

Das Gebiet um den Steinberger See war ehemals ein Braunkohle-Tageabbaugebiet, das zum Teil wieder verfüllt sowie verkippt und als rekultivierte Fläche hergestellt wurde. Nach Anstieg des Grundwasserspiegels sind so der Steinberger See und der benachbarte Knappensee entstanden. Das Baugebiet „Retzer Schüb'l" befindet sich jenseits der bergbaulich beanspruchten Fläche.[1)]
Bereits zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Untergrundverhältnisse sowie Bodenbeschaffenheit untersucht und beschrieben. Hierzu aus dem Gutachten von Professor Dr.-Ing. Rudolf Floss von der TU München aus dem Jahr 1988: *Es handelt sich hier um einen bewaldeten Rücken, bei dem die Keuperformationen (Sandsteine und Arkose) bis zur Geländeoberkante aufsteigen. Aufgrund der Sondierungsergebnisse kann angenommen werden, dass ab Tiefen zwischen etwa 0,5 und 1,5 m sehr tragfähiger Schichten (dicht gelagerte Sande, mürbe Sandsteine oder Tonsteine) anstehen.*[2)] *Die Gründung von Gebäuden im Bereich der natürlich anstehenden Keuper Formationen aus dicht gelagerten Sanden, Sandsteinen und Tonsteinen ist unproblematisch. Die etwa 0,5 bis 1,5m mächtigen, wenig tragfähigen Deckschichten sind mit Einzel- und Streifenfundamten zu durchfahren. Es ist sicherzustellen, dass die Gebäude von der ehemaligen Böschungskante der angrenzenden Tagebaugebiete einen Mindestabstand von 5m aufweisen.*[3)]

Bezüglich der Geologie und Bodenbeschaffenheit im Bereich Retzer Schüb'l wurde eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Geotechnik Kargl durchgeführt und ein Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind dem Gutachten vom 20.05.2016 zu entnehmen.[4)]

Standsicherheiten der Böschungen werden in Bodenmechanischen Stellungnahmen begutachtet und als ausreichend dargestellt. *Ein Abgleiten/Abrutschen der Böschungen aus bodenmechanischer Sicht ist unwahrscheinlich*.[5)]

Zur zusammenfassenden Beurteilung und Normengebung wurde der im Raum tätige Bodengutachter Dipl.–Ing. (Univ.) Rasso Bumiller beauftragt. Entsprechende Empfehlungen sind in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.[6)]

In der Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Kargl Geotechnik wurde keine Altlastenuntersuchung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetztes durchgeführt, sondern nur eine stichprobenartige Untersuchung für eine qualitative Vorabschätzung umweltrelevanter Inhaltsstoffe getätigt. Aussagen zur Bodenbelastungen sind in diesem Planungsstadium nicht aussagekräftig und sinnvoll. Deswegen sind nach Abschluss der Erschließungs- und Erdarbeiten grundstücksbezogen Beprobungen und Begutachtungen zu veranlassen.[7)]
Für die Altlastenuntersuchung wurde Dr. Zerbes, Sachverständiger §18 BBodSchG, SG1 und 2 beauftragt. Er wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf die Beprobung durchführen und bewerten.

[1)] vgl. Übersichtslageplan mit Zuordnung der Bearbeitung, e-on Kraftwerke , Stand 18.03.2011, 04.02.2014
[2)] Gutachten Projekt Nr. 9880/13 Professor Dr.-Ing. Rudolf Floss, TU München, Abs. 4.6 Steinbergbereich, S.12
[3)] Gutachten Projekt Nr. 9880/13 Professor Dr.-Ing. Rudolf Floss, TU München, Abs. 5.6 Bebauung der Gebiete 3 u. 4/5, S.19
[4)] Baugrundgutachten, Bericht Nr. 10.08.002, 20.05.2016, Ingenieurbüro für Geotechnik Kargl
[5)] Bodenmechanische Stellungnahme , 30.11.2010, FCB GmbH Dipl.-Bauing. (FH) Th. Bennewitz,' S.13
[6)] Empfehlungen, 05.03.2015, Dipl.-Ing. (Univ.) Rasso Bumiller
[7)] Schreiben vom 04.05.2016, Landratsamt Schwandorf –Bodenschutz, Frau Graf, S. 2

Geländeverhältnis

Über den Wasserspiegel erhebt sich eine gleichmäßige Uferböschung zwischen 11 und 12 m Höhe. Zum Landesinneren in Richtung Wohngebiet hin bewegt sich das Geländeniveau gleichmäßig mit einer Höhe von 369.50 m ü.NN (±0.50m) auf dem gesamten Plateaubereich. Das Gefälle zum Movin'G'round und zu der nördlichen Wiesenfläche ist flacher ausgebildet. Die gesamte Halbinsel ist mit Mischwald bewachsen.

Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinberg am See.

Übergeordnete, sonstige Planungen

Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Planregion Oberpfalz-Nord (6). Laut Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Teil B Ziel VII Erholung, 3 Wasserflächen, 3.2.1 *soll am Steinberger See ein vielseitiges, leistungsfähiges und bei Bedarf ganzjährig nutzbares Freizeit- und Erholungsangebot entwickelt werden. Erforderliche Einrichtungen sollen im östlichen Uferbereich geschaffen werden.*
Für den Steinberger See als vielseitig nutzbares und leistungsfähiges Erholungsgewässer sprechen nicht nur Größe und Gestalt des Sees, sondern auch die gute Erreichbarkeit über die Autobahnen A6, A93 und die Bundesstraße 85 sowie die unmittelbaren Nähe zur bebauten Ortslage von Steinberg, das bereits fremdenverkehrsähnliche Ansätze zeigt. [8)]

Die Änderung des Plangebietes „Retzer Schüb'l" betrifft flächenmäßig ca. 5 - 10 % des aus regionalplanerischen Sicht für Freizeit und Erholungsangebot zu entwickelnden Ostufers. In diesem Bereich sind bereits viele Freizeiteinrichtungen, wie Segelverein, Wasserwacht, Movin'G'round, vorhanden sowie ein Campingplatz geplant. Es bleiben also weiterhin noch ausreichend Flächen und Möglichkeiten zur Schaffung von leistungsfähigen, vielseitigen, bei Bedarf ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erholungsangeboten.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Steinberg am See besitzt für ihr Gemeindegebiet einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 01.08.1985. Mit der Flächennutzungsplanänderung 1.0 (1997) „Oberpfälzer Seenplatte Steinberger See" wird die Wasserfläche und der gesamte Uferbereich um und am Steinberger See mit Ausnahme des Steinberger Wohngebietes als Sondergebiet neu geordnet. Die Änderungen 2.0 - 4.0 betreffen das GE-Gebiet Hochruckäcker, MI Waldheimer Straße und WA-Gebiet Reutinger Weg.

Bestehende Bauungspläne

Für den Steinberg See liegt der rechtskräftiger Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte Steinberg See" vor, der parallel zur Flächennutzungsplanänderung 1.0 erstellt wurde. In diesem Bebauungsplan ist die Fläche der Halbinsel (Retzer Schüb´l) als SO Hotel ausgewiesen. Im Zeitraum vom 1998 bis 2011 wurden an dem Bebauungsplan 16 Änderungen vorgenommen. Diese Änderungen betreffen im Wesentlichen das Wohngebiet „Steinberger See", SO Startplatzgebäude Wasserskilift, SO Ferienhausgebiet Oder, SO Movin'G'round sowie den Campingplatz.

Bei der Ausweisung der Fläche WA mit Beherbergung „Retzer Schüb'l" handelt es sich um die 17. Änderung.

[8)] Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6), B VII Erholung, 3 Wasserflächen, 3.2.1, Ziele und Begründung

Planinhalte

Die in dieser Bebauungsplanänderung zu bebauende Fläche ist mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan als SO Hotel ausgewiesenen Fläche deckungsgleich. Auf der südwestlichen, seezugewandten Seite der Halbinsel, ist eine Bebauung mit Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit Beherbergung vorgesehen (§4 BauNVO). Für die von Süden nach Norden verlaufende Häuserzeile zwischen dem Wohngebiet Steinberger See und der neu zu überplanenden Fläche ist dieselbe Nutzung vorgesehen. Um den Gebäuden in der zweiten Reihe den Seeblick zu ermöglichen, sind diese versetzt angeordnet. Des Weiteren wird dies auch durch eine Festsetzung der Höhenlage der Häuser gewährleistet. Wobei diese Vorgabe der Höhenfestsetzung auch für ein einheitliches Ansichtsbild der Seepromenade dienen soll. Für die zweigeschossigen Gebäude sind eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 und Geschoßflächenzahl von 0,6 festgelegt.
Von diesen Einzelhäusern eingerahmt ist im nördlichen Bereich mit der gleichen Nutzung eine Anlage für Wohnen, Ferien, Senioren, Gesundheit, Dienstleistungen sowie Einzelhandel zur öffentlichen Versorgung, Tagesgastronomie möglich. Dieser Gebäudekomplex kann mit bis zu drei Geschossen ausgebildet werden. Für 15 Prozent dieser Baukörper sind vier Geschosse zulässig. Der Weitenblick auf die Anlage von der Seeseite aus wird durch die bestehenden und zu erhaltenden Stieleichen südwestlich der geplanten Anlage abgefangen und abgeschwächt.
Die nördlich ausgewiesene bestehende Waldfläche ist mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan (SO Hotel) dargestellten Waldfläche identisch. Diese wird durch entsprechenden Umbau zu standortgerechtem sowie zu parkartigem Mischwald im Ausgleich aufgewertet. Die Schallschutzwirkung des Waldes wird beim Umbau des Waldes berücksichtigt.
Der für die gesteigerte Nutzung notwendige Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereiches statt.

Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrserschließung

Der Ort Steinberg am See ist durch seine Autobahnnähe (A93) im Westen und durch die Bundesstraße im Norden (B85) für den Fernverkehr verkehrstechnisch günstig gelegen. Der Ort selber ist von der Autobahn durch die Staatsstraße St2145 und über Kreisstraße KrSAD 2 sowie von der Bundesstraße her durch die Kreisstraße KrSAD9 erschlossen. Das geplante Baugebiet „Retzer Schüb'l" wird über die Haupterschließungsstraße Seestraße an die Ortsmitte Steinberg am See angeschlossen. Von dieser Erschließungsstraße aus sind nach Nordosten und in Richtung Nordwesten zwei Stichstraßen geplant. Diese zwei Straßenzüge sind als verkehrsberuhigter Bereich gedacht, die in Wendeanlagen enden.

Fußgänger können sowohl das südliche Seeufer wie auch das südwestliche Ufer durch Gehwegverbindungen vom Plangebiet erreichen. Der direkte Seezugang wird durch Stege ermöglicht. Die nördliche Fußwegverbindung, die an den bestehenden Gehweg am Loibl Weiher anschließt, kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Der Uferbereich bleibt öffentlich, der öffentliche Zugang ist im gesamten Bereich gewährleistet.

Versorgung

Eine entsprechende Trink- und Löschwasserversorgung ist mit einem Anschluss an die bestehende Hauptversorgungsleitung der Gemeinde Steinberg am See gewährleistet.

Die elektro- und gastechnische Versorgung, sowie die Verlegung der Fernmeldeanlagen sind über die örtlichen Netzbetreiber sichergestellt.

Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die in den Erschließungsstraßen geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle.
Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserdruckleitung zur Zweckverbandskläranlage Schwandorf - Wackersdorf sichergestellt.
Die Ableitung der Regenwässer kann über mehrere Ableitungskanäle direkt in den Steinberger See erfolgen.
Die Abfallentsorgung wird durch örtliche Entsorgungseinrichtungen gewährleistet.

Immissionsschutz

In Abstimmung mit dem Landratsamtes Schwandorf wurde vom Büro Planungs-Gemeinschaft Pressler & Geiler eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des nördlich benachbarten Freizeitgeländes Movin´G´round ebenso beurteilte wie die Auswirkungen des zugehörigen Parkplatzes und der Restflächen im Geltungsbereich des BPlans Oberpfälzer Seenplatte Steinberger See.

Die Berechnungen wurden auf der Basis der 9. Änderung des Bebauungsplans Oberpfälzer Seenplatte (Movin´G´round), der TA Lärm 98 und der 18. BImSchV i.V.m. DIN 18005 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Emissionen des Movin´G´round, der Emissionen des zugehörigen Parkplatzes nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und der maximal zulässigen Emissionen der Restflächen im BPlan Oberpfälzer Seenplatte kann festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 rsp. die der 18. BImSchV an der Grenze des Geltungsbereichs der 17. Änderung des BPlans Oberpfälzer Seenplatte (Retzer Schübl) eingehalten werden können. Es werden weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der beabsichtigten Allgemeinen Wohnnutzung erforderlich. Voraussetzung ist hierfür der Erhalt des Waldstückes zwischen der Geltungsbereichsgrenze der geplanten Wohnnutzung und dem Freizeitgelände Movin´G´round in seiner bestehenden Form. Insbesondere eine Auslichtung des Unterholzes sollte vermieden werden.

Verkehr

Es wurden Verkehrsabschätzungen für den neu überplanten Bereich mit entsprechender Nutzung vom Büro Pressler & Geiler durchgeführt.

Die Prognoseabschätzungen zeigen, dass durch die geplante Bauleitplanänderung gegenüber dem bereits bestehenden geltenden Baurecht rund 25 % weniger Verkehr erzeugt werden kann. [9)]

Es ist somit kein weiterer Ausbau der Zuwegung erforderlich.

Kosten

Bei der Umsetzung der öffentlichen Erschließung entstehen Kosten für Straßen, Wege, Abwasseranlagen, Wasserversorgung sowie Beleuchtung in Höhe von rd. 1.000.000,00 €.

Für die Erstellung sowie den Unterhalt von Ausgleichsflächen sind Kosten in Höhe von 50.000,00 € anzusetzen.

[9)] Verkehrsabschätzung, 12.12.2014, GEO.VER.S.UM PlanungsGemeinschaft Pressler & Geiler

Grünordnungsplan

Inhalt

Konzeption und Ziele der Planung

Begründung der Planinhalte

Begründung Grünordnung

Rechtsgrundlagen:

BNatSchG — Gesetz über Naturschutz und Landschaftsschutz (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 29. 07. 2009

BayNatG — Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) i.d.F. vom 23. Februar 2011

Konzeption und Ziele der Planung

Konzeption

Der Bebauungsplan nutzt die vorhandene topografische Situation und lässt durch seine Baufenster eine möglichst variable und konzentrierte Bebauung zu. Dabei wird die umgebende Waldkulisse eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten. Für die zusätzliche Versiegelung wird ein Ausgleich erforderlich, der innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt wird.

Planungsziele

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- städtebauliche Verdichtung und Ordnen der Bebauung für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit Beherbergung
- Regeln der Erschließung bei Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper durch umgebende Waldstrukturen, neue Grünflächen mit Funktion für den Artenschutz und grünordnerische Festsetzungen

Begründung der Planinhalte

Grünordnung

Die Durchgrünung des Gebiets erfolgt neben den öffentlichen Grünflächen über Einzelbaum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der räumlichen Gliederung des Gebietes und führen zu einer angemessenen Eingrünung. Die Festsetzung zur Verwendung von Gehölzen gemäß der Artenliste dient der Verminderung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und zum Aufbau dauerhafter Gehölzbestände, da nur standortgerechte und standortheimische Arten zu verwenden sind.

Die Festsetzung zur Reduzierung des Versiegelungsgrades vermindern die Eingriffe in den Naturhaushalt. Der vorhandene Oberboden ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen soweit als möglich wieder zu verwenden. Die entsprechende Festsetzung hat den Schutz des Oberbodens zum Ziel.

Eingriffsregelung

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Entsprechend der Ermittlung erforderlicher Ausgleichsflächen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1,480 ha, welcher auf vier Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (A1, A2, A3 und A4) kompensiert wird. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Umweltbericht genauer erläutert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dient dem Schutz von Tierarten (v.a. Vogel- und Fledermausarten) und hilft die Eingriffsintensität herabzusetzen.

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung, Sondergebiet (SO) Hotel

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) mit Beherbergung „Retzer Schüb'l"

nach § 4 BauNVO

Planfassung vom 14.03.2017

Umweltbericht

Plangeber

Gemeinde Steinberg am See
vertreten durch
1.Bürgermeister, Harald Bemmerl

i.d. VG Wackersdorf

Marktplatz 1
92442 Wackersdorf
Tel 09431 7436-0
Fax 09431 7436-436

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro
A. Weiß

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald
Tel. 09672 9214-0
Fax 09672 9214-29

Verfasser
Grünordnung/Umweltbericht

Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andreas
Thammer

Am Hofgarten 19
92559 Winklarn
Tel. 09676 923 688
Fax 09676 923 614

Umweltbericht

Inhalt

1. Einleitung 1

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelteinwirkung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 4

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 15

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 16

5. Alternative Planungsmöglichkeiten 22

6. Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 22

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 23

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

Umweltbericht

1 Einleitung

Aufgabe

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen. Der Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen wird darin dokumentiert und bildet damit die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen.

Dabei umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, sowie deren Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Steinberg am See ändert den Bebauungsplan für den Bereich `Retzer Schüb`l` (17. Änderung) mit einem Geltungsbereich von ca. 5,86ha. Das Planungsgebiet befindet sich westlich von Steinberg und liegt am Steinberger See.

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Es werden mehrere Bauflächen (17 Parzellen) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Das Maß der Bebauung richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Erschließung erfolgt über die Seestraße aus Richtung Osten (Ortsmitte).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Grundlagen

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (Ergänzte Fassung, 2003) durchgeführt worden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für das Gebiet `Retzer Schüb`l` geändert (5. Änderung).

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms (LEP, 2013) relevant:

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. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

[...]

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

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(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.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsor-ge, [...] soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

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.

3.3 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. [...]

Regionalplan

Folgende Zielformulierungen des Regionalplans (Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, 23. Änderung, 2014) sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

B II Siedlungswesen

1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere [...] im nordöstlichen Landkreis Schwandorf [...], soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. (L3, S. 3)

Vorbehaltsgebiete

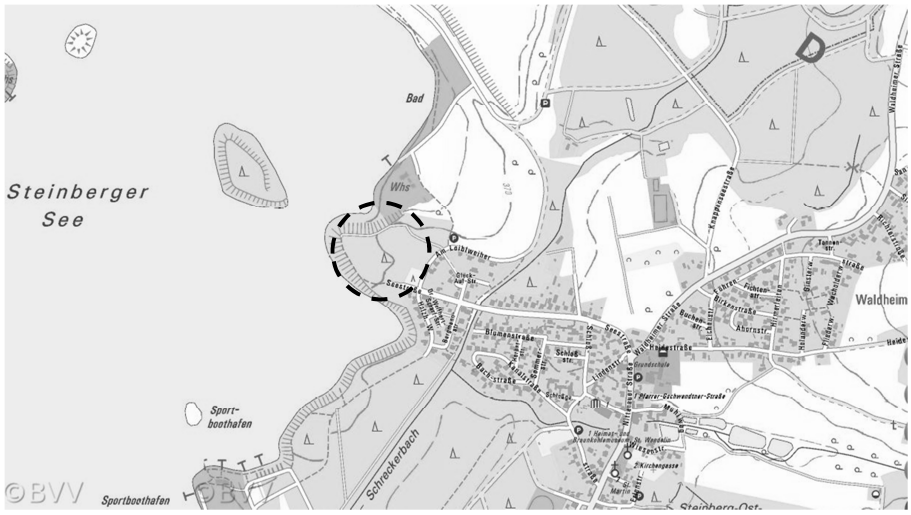
Gemäß Regionalplan liegt das Untersuchungsgebietes nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ein großräumiger Bereich um den Steinberger See wird als vorgeschlagener Naturpark dargestellt, Landschaftsschäden sollen saniert bzw. für Sport, Freizeit und Erholung rekultiviert werden. (vgl. Regionalplan, Karte 3 -Landschaft und Erholung, 15.12.2009)

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg am See stellt für den Bearbeitungsbereich ein Sondergebiet dar.

Lage, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet am östlichen Seeufer, nordwestlich der Ortsmitte von Steinberg. Im Osten grenzt das Allgemeine Wohnbegbiet `Steinberger See` an. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Sondergebiet `Movin`G`round`.



Die betroffenen Flächen sind zum Erfassungszeitpunkt forstwirtschaftlich kaum bzw. nicht genutzte, von Gehölzen bestandene Flächen.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurnummer der Gemarkung Oder: 1

2 Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes orientiert sich an den Wirkungen des Vorhabens, welche erheblich und nachhaltig die Umwelt beeinträchtigen können. Der Untersuchungsraum berücksichtigt die Reichweite der Wirkfaktoren des Vorhabens und die Empfindlichkeiten des Schutzgutes. Daher ist der Erfassungsraum für das jeweilige Schutzgut nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet liegt westlich der bestehenden, allgemeinen Wohngebiete im Westen von Steinberg. Im Plangebiet besteht derzeit die Nutzung vorwiegend als Forst. Im Norden grenzt ein Freizeitgelände (Movinground) an. Der vorhandene Waldweg wird für die Naherholung (Spazierweg) genutzt und erschließt in Verlängerung der Seestraße, zum Teil über Trampelpfade, das Ufer des Steinberger Sees. Die Erholungsnutzung (Baden) findet an diesem Uferabschnitt nur sehr untergeordnet statt, da die Uferböschung sehr steil ist. Für die übergeordnete, regionale Erholung hat die vorliegende Fläche keine erkennbare Funktion.

Zur detaillierten Bestandsbeschreibung, insbesondere der vorhandenen Schallemissionen wird auf die schalltechnische Untersuchunge vom Büro Planungs-Gemeinschaft Pressler & Geiler verwiesen.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Planung wird ein Bereich im Westen von Steinberg als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Mit der geplanten Nutzung ist insgesamt von einem allenfalls geringen Anstieg der Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) im Gebiet auszugehen.

In Abstimmung des Landratsamtes Schwandorf wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des nördlich benachbarten Freizeitgeländes Movin´G´round ebenso beurteilte, wie die Auswirkungen des zugehörigen Parkplatzes und der Restflächen im Geltungsbereich des BPlans Oberpfälzer Seenplatte Steinberger See.

Die Berechnungen wurden auf der Basis der 9. Änderung des Bebauungsplans Oberpfälzer Seenplatte (Movin´G´round), der TA Lärm 98 und der 18. BImSchV i.V.m. DIN 18005 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Emissionen des Movin´G´round, der Emissionen des zugehörigen Parkplatzes nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und der maximal zulässigen Emissionen der Restflächen im BPlan Oberpfälzer Seenplatte kann festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 rsp. die der 18. BImSchV an der Grenze des Geltungsbereichs der 17. Änderung des BPlans Oberpfälzer Seenplatte (Retzer Schübl) eingehalten werden können. Es werden weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der beabsichtigten Allgemeinen Wohnnutzung erforderlich. Voraussetzung ist hierfür der Erhalt des Waldstückes zwischen der Geltungsbereichsgrenze der geplanten Wohnnutzung und dem Freizeitgelände Movin´G´round in seiner

bestehenden Form. Insbesondere eine Auslichtung des Unterholzes sollte vermieden werden.

Die Beurteilungspegel, die auf Basis der maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile des Movin´G´round ermittelt wurden, betragen am nächstgelegenen Immissionsort im Plangebiet (=Parzelle 17 Nordost) am Tag 54 dB(A) und in der Nacht 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm können somit für eine Gebietsnutzung als WA deutlich eingehalten werden. Gleiches gilt für eine Beurteilung nach 18. BImSchV (Tag außerhalb der Ruhezeiten, Tag während der Ruhezeiten, Nacht).

Auch unter Berücksichtigung des zugehörigen Parkplatzes zum Movin´G´round können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden; diese betragen 54 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Gleiches gilt für eine Beurteilung nach 18. BImSchV (Tag außerhalb der Ruhezeiten, Tag während der Ruhezeiten, Nacht).

Auch unter Berücksichtigung der Restflächen im Geltungsbereich des BPlans „Oberpfälzer Seenplatte", die am maßgeblichen Immissionsort (Wohngebiet Am Loiblweiher) in Summe aller Gewerbelärmquellen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein WA-Gebiet tags und nachts einzuhalten haben, können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden; diese betragen 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Gleiches gilt für eine Beurteilung nach 18. BImSchV (Tag außerhalb der Ruhezeiten, Tag während der Ruhezeiten, Nacht).

Der prognostizierte Zu- und Abfahrtsverkehr eines Hotels (das mit Satzungsbeschluss zu diesem Bauleitplanverfahren nicht mehr genehmigungsfähig sein wird) verursacht eine Erhöhung der Beurteilungspegel an den Wohngebäuden entlang der Seestraße. Die Erhöhung beträgt am Tag 3 dB(A) und in der Nacht 1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV werden trotz Erhöhung deutlich unterschritten. Demzufolge werden weder nach TA Lärm 98 (bei Wertung als gewerbliche Nutzung wegen einer möglichen Hotelnutzung) organisatorische Maßnahmen zur Verkehrslenkung erforderlich noch nach 16. BImSchV (Erreichen der Lärmsanierungswerte) entsprechende Schallschutzmaßnahmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Schallschutzmaßnahmen (weder aktiv noch passiv) im Geltungsbereich der 17. BPlan-Änderung "Retzer Schübl" erforderlich werden. Auch sind keine Schutzmaßnahmen gegenüber der bestehenden Bebauung in Steinberg am See erforderlich. [1)]

Es sind daher bei Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

[1)] Lärmberechnung 31.05.2016, GEO.VER.S.UM PlanungsGemeinschaft Pressler & Geiler

Durch eine im Vergleich zum bestehenden Verkehr geringfügige Erhöhung des Verkehrs im Umfeld des geplanten Gebietes kann eine nachteilige Auswirkung in Form von Lärm entstehen. Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Wohngebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Es wurde eine Verkehrsabschätzung nach dem Prognoseverfahren Bosserhoff für das geltende Baurecht vom Büro Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler durchgeführt. *"Die Prognoseabschätzungen zeigen, dass durch die geplante Bauleitplanänderung gegenüber dem bereits bestehenden geltenden Baurecht rund 25% weniger Verkehr erzeugt werden kann."*[2)]

Baubedingt kann es zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die Gesellschaft für Landschaftsökologie, Gewässerbiologie und Umweltplanung mbH, ÖKON hat zur Beurteilung der Eingriffe eine naturschutzfachlichen Bestandserhebung und Bewertung durchgeführt (2013/ 2014).

"Die Halbinsel ist vollständig bewaldet. Die [...] Einhänge zum See und die unbestockten Flächen oberhalb wurden in den 80er Jahren, nach Beendigung des Tagebaus, mit Laub- und Nadelbaumarten aufgeforstet - darunter ein großer Anteil Rot-Eichen, Zitter-Pappeln und Fichten. Da nach der Abbautätigkeit im Gelände wahrscheinlich nur noch eine geringe Oberbodenauflage vorhanden war, wurden auch auf der Halbinsel Anpflanzungen in kleinen Bereichen auf zusammengetragenen Humusriegeln vorgenommen, wovon eine tiefe Rillenstruktur der Bodenoberfläche zeugt.

Als einzige Altgehölze stocken im Zentrum der Halbinsel mehrere Stiel-Eichen. Durch jüngste Ausholzungsmaßnahmen entstand hier einer der wenigen halboffenen Bereiche mit gut strukturierten Waldinnenrändern im Bestand. Ansonsten stehen die Bäume auf der Hochfläche sehr dicht.

Die Bestockung der Seeeinhänge weist einen um einiges jüngeren und einen relativ dichten Bestand auf, während auf der ebenen Fläche die Bestockung in einen Hochwald übergeht. Im Norden, an der Geländekante zum Movin'Ground, besteht ein kleiner Feuchtwaldbereich mit Schilfunterwuchs, der in seiner Artzusammensetzung jedoch nicht dem Biotop Feuchtwald gemäß § 30 BNatSchG entspricht.

Der Bestandsplan [...] differenziert Bereiche unterschiedlicher Bestockungszusammensetzungen und Altersstrukturen voneinander. [vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht]

Ufer

Die Ufer des Sees sind durchgehend sehr schmal. Es besteht ein ca. 1 m breiter Röhrichtstreifen mit vereinzelten Feuchtgehölzstrukturen. Lediglich im Nordosten der Halbinsel, an der Grenze zum Movin'Ground, hat sich beim Auslauf eines kleinen Grabens eine Sumpfzone von ca. 4 m Breite mit Seggen, Wasserschwaden, kleinen Sphagnenpolstern und Bitterem Schaumkraut (Cardamine amara)

[2)] Verkehrsabschätzung, 12.12.2014, GEO.VER.S.UM PlanungsGemeinschaft Pressler & Geiler

gebildet. Im weiteren Verlauf zur Spitze der Halbinsel ist die Uferzone noch auf ca. 2 – 3 m verbreitert, mit zum Teil Bitteren Schaumkraut, einzelnen Seggenbulten und kleinen Sumpfbereichen. Der Vegetationsbestand entspricht hier einem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG."[3)]

Die im betroffenen Planungsgebiet vorhandenen, waldartigen Flächen besitzen für den Naturhaushalt eine mittlere - in Teilen geringe bis mittlere - Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Vorbelastungen sind der häufig einförmige Aufbau ohne ältere Waldbaumstrukturen, die nicht standortgerechten oder nicht heimischen Arten, sowie in geringfügigem Umfang aus der bestehenden Freizeitnutzung.

Die vorhandene Wegfläche ist versiegelt (Schotterweg) und besitzt damit geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

geschützte Biotope

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet kleinflächig vorhanden, jedoch nicht von Überbauung betroffen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein großer Flächenanteil der Lebensräume eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Ferner sind von der geplanten Überbauung auch Teile mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen. Flächen mit hoher Bedeutung sind von der Überplanung nicht beansprucht.

Darüber hinaus ist die räumliche Nähe zu bestehenden Wohngebieten und zur Fläche für Erholung (Movin`G`round) mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten.

Auswirkungen

Unterlagen über Tierarten und Pflanzenarten mit besonderer Gefährdung sind im betroffenen Untersuchungsraum nicht vorhanden. Diese sind aufgrund der Strukturausstattung des Bereiches auch nicht zu erwarten.

saP

Nach europäischen und nationalen Richtlinien und Gesetzen zum Artenschutz sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Tier- und Pflanzenarten der folgenden zwei Gruppen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art.1 Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet kommen Tierarten nach § 44 BNatSchG vor. Eine Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt im Faunabericht mit artenschutzrechtlicher Abschätzung, erarbeitet durch die Gesellschaft für Landschaftsökologie, Gewässerbiologie und Umweltplanung mbH (ÖKON, Kallmünz, Stand: Mai 2016).

Neben baubedingten Wirkfaktoren (z.B. Störungen durch Lärm, vorübergehende Flächeninanspruchnahme) sind Wirkungen und Wirkprozesse denkbar, wie etwa die anlagenbedingte Beseitigung von Vegetationsbeständen, welche Brut-, Nahrungs- und Jagdhabitate für Vögel und Fledermäuse sein können. Es kann als mögliche Beeinträchtigung zu verstärkter Störung durch Straßenerschließung oder Erholungsverkehr kommen. Durch Maßnahmen zur

[3)] ÖKON, Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung Steinberger See 5.0 „Retzer Schüb'l" - Naturschutzfachliche Grundlagen zur Eingriffsbewertung Zwischenbericht, Januar 2014, S. 5f

Vermeidung und Minderung werden die Schädigungen bzw. Störungen von Tier- und Pflanzenarten gemindert oder vermieden. Unter 4.1 sind die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dargestellt.

Zur Überprüfung, ob Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie möglicher Weise vom Planungsvorhaben betroffen sein könnten, wurden faunistische Erhebungen 2014 durchgeführt. Im Bericht der ÖKON wird die artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen. Eine Betroffenheit von Pflanzenarten, Reptilien, Amphibien, Libellen, Mollusken, Schmetterlingen oder der SäugetierartBiber, nach Anhang VI der FFH-Richtlinie wird demnach ausgeschlossen oder ist nicht gegeben.
Das Untersuchungsgebiet kann in Bezug auf die Vogelwelt als vergleichsweise artenreich gewertet werden, da 22 mögliche bis sichere Brutvogelarten nachgewiesen wurden. Eine Schädigung der Fortpflanzungs- und Aufzuchthabitate bei den saP-relevanten Vopelarten kann unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.
Die für Totholzkäfer erforderlichen Habitatstrukturen fehlen, noch konnten diese selbst nachgewiesen werden.
Ein Fortpflanzungshabitat ist für den Feuersalamander auf Grund fehlender geeigneter Laichgewässer am Retzer Schüb'l unwarhrscheinlich.
Für das Vorkommen von Kreuzottern sind keine idealen Lebensraumstrukturen gegeben.
Zu den Fledermausvorkommen werden mehrere Arten nachgewiesen und die Betroffenheit näher erläutert.

"Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

V1: Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen die Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeholzt (fachgerecht „auf-Stock-gesetzt") werden, also zwischen 01.10. und 28.02. Diese Ausholzungsmaßnahmen sind auf den unver meidbaren Mindestumfang zu begrenzen. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.

V2: Die Fällung der (max. 4) Alteichen ist nur im Oktober durchzuführen (Fledermäuse).

V3: Auf Grund der zahlreichen Fledermausnachweise (Nahrungshabitat) und dem möglichen Fortpflanzungsquartier der Wasserfledermaus im Bereich der Uferböschungen sind diese gemäß Planung vom Januar 2016 zu mindestens 2/3 als Gehölz bestandene Bereiche zu belassen und nicht in Privatgärten überzuführen. Eine Pflege für Sichtbereiche zum See soll nach dem Grünordnungsplan mit der Maßgabe stattfinden, dass ein festgesetzter Anteil an „Zukunftsbäumen" dauerhaft belassen wird und der restliche Gehölzbewuchs strukturreich als gestufter Bestand gepflegt wird. Es sind mindestes 30 – 40 Zukunftsbäume zu erhalten.

V4: Die Alteichen sind größtenteils (mindestens 9 Stück) zu erhalten und sinnvoll in ein Grünordnungskonzept zu integrieren, so dass sie langfristig innerhalb des Baugebietes bestehen bleiben können. Für die zu erhaltenden Bäume ist eine öffentliche Grünzone mit extensiver Nutzung und einem Mindestabstand von 4 m des Kronenrands der Bäume zu Baugrenzen und von 2 m des Stammes zu Verkehrsflächen festzusetzen.

V5: Die Grünfläche mit den Eichen soll mit den Uferböschungsbereichen im Norden durch einen unverbauten Grünstreifen von mindestens 15 m Breite verbunden werden, um eine ausreichende Vernetzung von Quartieren zu Nahrungshabitaten zu gewährleisten.

V6: Die bestehenden Waldflächen im Bebauungsplanbereich sind in strukturreiche Mischbestände mit buchtenreichen Waldrandbereichen zur Siedlungsfläche umzubauen.

V7: Die öffentlichen Grünflächen sind als blühreiche Magerwiesenflächen nur extensiv zu pflegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind pro gefällter Alteiche (max. 4 Stück) mindestens 3 Fledermausnistkästen in den verbleibenden Waldbereichen anzubringen.

Fazit
Aus der Sicht des Artenschutzes sind die in Kapitel 4 aufgelisteten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig um die Erfüllung von Störungs- und Schädigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Grundlegend wichtig ist die Erhaltung eines Großteils der Alteichen mit deren Einbindung in ein Grünordnungskonzept gemäß Vermeidungsmaßnahmen V4 und V5. Kann eine entsprechende öffentliche Grünfläche mit ausreichenden Abstand der Bäume zu Verkehrsflächen und Baugrenzen und Korridor zu den Gehölzbereichen an den Uferböschungen in der Bebauungsplanung nicht realisiert werden, wäre die Erfüllung des Schädigungsverbotes im Hinblick auf die Fledermausarten anzunehmen, da die langfristige Erhaltung und naturnahe Einbindung der Quartierstrukturen nicht gesichert werden kann. Ein Ausnahmeverfahren wäre erforderlich. [4)]

FFH-, Vogelschutzgebiet

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst bzw. in dessen Umgebung nicht vorhanden.

Durch den Bebauungsplan wird eine waldartige, kaum bis nicht genutzte Flurlage erschlossen und mit Wohngebäuden bebaut. Es werden bereits versiegelte Flächen wie auch offene Bodenflächen überbaut und versiegelt. Diese verlieren ihre geringe bzw. mittlere Lebensraumfunktion weitgehend. Flächen von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild werden durch den Bebauungsplan weder überbaut noch verändert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bis mittel bedeutende Flächen betroffen, so dass in der Zusammenschau gering bis mittel erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

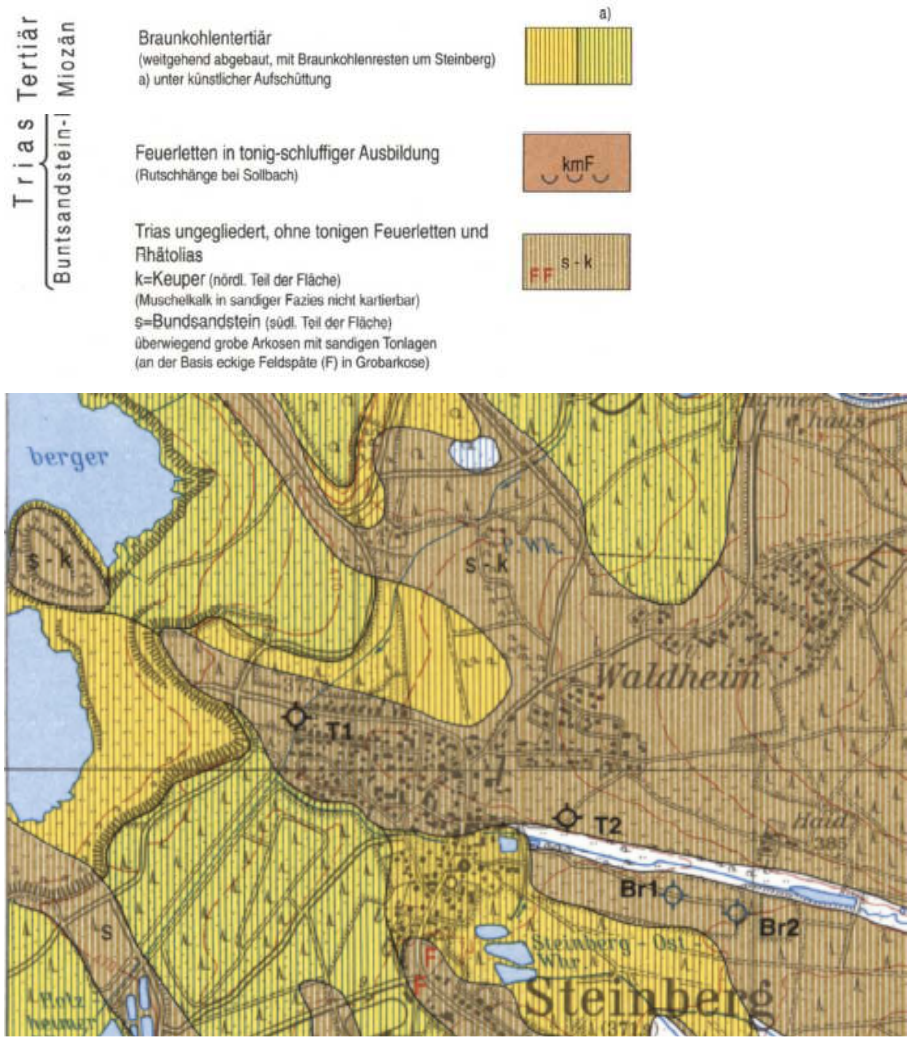
2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Geologische Karte im Maßstab 1:25.000 stellt im Kartenblatt `Bruck i.d. OPf.` für den Bearbeitungsraum ungegliedertes Trias, ohne tonige Feuerletten und Rhätolias (Keuper / Muschelkalk in sandiger Fazies, nicht kartierbar) dar, der nördliche Bereich (in etwa verbleibender Waldbereich mit Böschung) wird als Braunkohlentertiär (weitgehend abgebaut) teilweise weiter nördlich unter künstlicher Aufschüttung dargestellt.

(vgl. Geologische Karte von Bayern, 1:25.000, Blatt Nr. 6739 Bruck i.d.OPf, 1995)

[4)] ÖKON, Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung Steinberger See 5.0 „Retzer Schüb'l" – Faunabericht mit artenschutzrechtlicher Abschätzungm, Mai 2016, S. 18f



Die ursprünglichen Bodenverhältnisse im vorliegenden Gebiet werden als anlehmiger bis lehmiger Sand bei Ausbildung mittel bis tiefgründiger, podsoliger Braunerde beschrieben.

Die Bodenschätzungskarte 1:25.000 weist im Bearbeitungsgebiet lehmige Sande und anlehmige Sande sowie Lehme mittlerer Zustandsstufen aus.
(vgl. Bodeninformationssystem Bayern; www.bis.bayern.de)

Durch den Braunkohleabbau und die nachfolgende Rekultivierung wurde die anstehende, geologische Situation verändert. Böden wurden teilweise umgelagert und künstlich aufgeschichtet.

Zu archäologischen Bodenfunden bzw. zu Bodendenkmälern ist für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bodendenkmal zu vermuten. (vgl. Bayernviewer-denkmal; http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt. Dabei ist jedoch durch Vermeidungsmaß-

nahmen die Auswirkung in geringem Umfang reduziert. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Fläche durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Baubedingt wird Oberboden zwischengelagert.

Je höher der Tonanteil der Böden ist, umso empfindlicher sind diese gegen Verdichtungen.

Wegen kleinflächiger Wechsel des Schüttmaterials ist eine einheitliche Bewertung allgemein im Bereich der künstlichen Aufschüttung schwierig.

Für konkrete Bauvorhaben ist jeweils ein Standsicherheitsnachweis zu führen und Bodengutachten zu unternehmen. Alle Baumaßnahmen und Arbeiten sind so auszuführen, dass die bereits errichteten Gebäude, die im wiederaufgefüllten Bereich jenseits der Abbaukante errichtet wurden nicht geschädigt werden. Da die wiederangefüllten Böden unter dynamischer Belastung und bei der Entwässerung zu Sitzungen neigen, sind Arbeiten nicht zulässig, die mit starken Erschütterungen verbunden sind oder die das Grundwasser im Bereich der Gebäude jenseits der Abbaukante beeinflussen. Erschütterungsreiche Arbeiten sind zum Beispiel das Einbringen und Ziehen von Spundwänden oder Stahlträgern zur Baugrubensicherung sowie jegliche Verdichtungsarbeiten (Rüttelstopfverdichtungen, Tiefenverdichtungen etc.). Beim Einbau von Kiestragschichten oder Arbeitsraumhinterfullungen sollte ausschließlich statisch und nicht dynamisch verdichtet werden. Sollten derartige Arbeiten angedacht werden, so hat der Bauherr einen prüffahigen Nachweis vorzulegen, der zuverlässig darlegt, dass fur die gefährdeten Gebäude keine Gefahr besteht.

Grundwasserabsenkungen zur Trockenlegung der Baugruben sind nur dann zulassig, wenn die Absenkung nicht bis zu den gefährdeten Häusern reicht. Für alle Grundwasserabsenkungen außerhalb des eigenen Baugrundstücks hat der Bauherr einen prüffahigen Nachweis vorzulegen, der zuverlässig darlegt, dass fur die gefährdeten Gebäude keine Gefahr besteht.

Weiterhin sind Energienutzungen aus Erdwarmesonden oder Grundwassernutzungen nicht zulässig.

Im Laufe des Verfahrens sind Untersuchungen in Bezug auf Altlasten insbesondere Boden-Mensch-Nutzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in den Festsetzungen zu berücksichtigen.

Im gesamten Planungsbereich ist mit dem Vorhandensein von sauren Wässern zurechnen, die beton-angreifen sein können. Dies ist bei der Auswahl der Baumaterialien zu berücksichtigen.

Im Planungsbereich ist mit Abraumauffüllungen zu rechnen, die auf Grund ihrer chemischen Eigenschaften teilweise erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Bei Aushubarbeiten anfallendes Erdreich muss deshalb auf seine Schadstoffe hin untersucht und anschließend ggf. einer geordneten Verwertung oder Entsorgung nach Abfallrecht zugeführt werden. Anfallendes Aushubmaterial, das aus Abraum besteht, ist keinesfalls zur Hinterfullung von Bauteilen (z.B. Kellerwänden aus Beton) zu verwenden.

Vor Baubeginn ist ein Baugrundgutachten zu erstellen und dem Bauantrag beizulegen.

Haus- und Gartenbrunnen sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser).

Ergebnis

Es sind aufgrund der in geringem Umfang vorhandenen Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Angrenzend an den Geltungsbereich Süden und Westen liegt der Steinberger See. Im Südosten des Bebauungsplans befindet sich ein Regenklärteich.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der versiegelten und verdichteten Flächen (Zufahrten, Wegfläche) . Hier ist die Grundwasserneubildung durch den verstärkten Abfluss an der Bodenoberfläche reduziert.

Auswirkungen

Durch Auffüllungen und Umlagerung ist es zu Veränderungen im Bodengefüge Umfeld des Braunkohleabbaus gekommen. Im Planungsbereich ist mit Abraumauffüllungen zu rechnen, die auf Grund ihrer chemischen Eigenschaften teilweise erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Bei Aushubarbeiten anfallendes Erdreich muss deshalb auf seine Schadstoffe hin untersucht und anschließend ggf. einer geordneten Verwertung oder Entsorgung nach Abfallrecht zugeführt werden.

Im gesamten Planungsbereich ist mit dem Vorhandensein von sauren Wässern zurechnen, die beton-angreifen sein können. Dies ist bei der Auswahl der Baumaterialien zu berücksichtigen.

Auf der Geltungsbereichsfläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Oberflächengestaltung: versickerungsfähig) können die Auswirkungen der Versiegelung bedingt reduzieren.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bist mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.5 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Das Oberpfälzische Hügelland liegt im Regenschatten der Frankenalb und weist daher eine durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von nur 600 -

700 mm auf. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 6 - 7,5 °C und weisen auf ein kontinental getöntes Klima, das im Bereich großer Waldgebiete abgemildert wird. (vgl. ABSP Schwandorf, 1997, 1.3 S.2)

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt mit 7 bis 8 °C im Mittelbereich für Bayern. Die Niederschlagssumme im Bereich von Steinberg wird mit 650-750 mm pro Jahr angegeben und steigt nach Osten an (um den Kaspeltshuber Forst werden 750-850mm erreicht) (http://www.bis.bayern.de/bis/)

Der bebaubare Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist relativ flach und steigt gering nach Südosten an. Zur Seeseite fällt das Gelände steil ab, so dass Kaltluft nach Norden, Westen und Süden abfließen kann.

Größere Gewässer und bewaldete Bereiche haben kleinklimatisch betrachtet Ausgleichsfunktionen. In Waldflächen entsteht saubere Luft durch Filterungs- und Abpufferungsprozesse (v.a. Staubindung, Luftbefeuchtung durch Verdunstung), an Gewässern werden Temperaturschwankungen durch die physikalischen Eigenschaften von Wasser abgemildert.

Auswirkungen

Allgemein führt die Versiegelung von Flächen zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch die relativ untergeordnete Größenordnung des Wohngebietes und wegen der vergleichsweise lockeren Struktur sowie der Durchgrünung des Gebietes sind kaum Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erheblich negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung

Der Untersuchungsraum befindet sich im Naturraum `Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland` (nach Ssymank) und wird nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Untereinheit `Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht` zugeordnet.
(vgl. ABSP: `070-B - Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht, 4.2 S.1f, 1997)

Von der Nittenauer Bucht ist die Schwandorfer Bucht durch eine flache Anhöhe bei Kaspeltshub getrennt. Östlich der Naab sind neben den großen Seen und vielen Weihern meist magere Kiefernforste, die große Teile einnehmen, prägend für den Landschaftsraum.

Der vorliegende Landschaftsraum weist eine deutliche Überformung und Prägung durch den Tagebau bzw. die Nachfolgenutzung auf. Der von der Bebauungsplanung betroffene Bereich ist in der Kernzone selbst keine ehemalige Abbaufläche.

Allgemein zeugen die heutigen Seen (Steinberger See, Knappensee) neben den heutigen Abbaustelle für Kies und Ton von der bergbaulichen Bedeutung des Gebietes.

Der Landschaftsteilraum wird heute als renaturiert und touristisch erschlossener Raum wahrgenommen und hat daher mittlere Erholungsfunktion.

Dominant sind neben den zusammenhängenden Waldbereichen die verkehrlichen Erschließungswege (Autobahn, Bundes- und Staatsstraßen, Bahntrasse), Abbaustellen und kleinere Siedlungen und Einzelgehöfte sowie die relativ zerstreute Bebauung in Steinberg.

Das von der Bebauungsplanung betroffene Gelände ist durch die Halbinselform und die steil abfallenden Uferbereiche vom Relief her gegen den See herausgehoben. Zur Seite der Siedlungsstruktur von Steinberg setzt sich das Gelände im Relief nicht ab. Es ist im Bestand durch die waldartige Bestockung als eine homogene Einheit am östlichen Ufer des Steinberger Sees wahrnehmbar.

Für den Seebereich ist zunächst von einer exponierten Lage auszugehen. Wegen der zu erhaltenden Abschirmung durch vorhandene Gehölzbereiche insbesondere im Uferbereich ist von einer geringen bis mittleren Fernwirkung des überplanten Bereiches auszugehen.

Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer mittleren Empfindlichkeit.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche selbst besitzt wegen der schlechten Zugänglichkeit eine untergeordnete Erholungsfunktion im Sinne der klassischen Erholungsnutzung. Vorhandene Rad- und Wanderwege werden durch die Ausweisung ergänzt bzw. fortgeführt.

Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung und Abrundung der Wohnbebauung im Nordwesten von Steinberg dar. Es werden forstwirtschaftlich derzeit kaum genutzte Flächen in herausgehobener Lage bebaut. Die Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann auf Grund der Größenordnung sowie wegen der Abschirmung durch die zu erhaltenden Gehölzbestände nicht erkannt werden. Langfristig ist mit keiner wesentlich nachhaltigen Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauungsplanung mit nachfolgender Bebauung gering bis mittel erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kulturgüter nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind nicht bekannt. Des Weiteren sind keine Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt.

Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht erkennbar.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen dieses Schutzgut zu erkennen.

2.8 Biologische Vielfalt

Beschreibung

Allgemein ist das weitere Untersuchungsgebiet wegen überwiegend geringer Standortvielfalt und damit zusammenhängend einem geringen Artenpotenzial als naturschutzfachlich gering bedeutend in naturschutzfachlicher Sicht zu bewerten. Lediglich die mittel bedeutenden Teile wie Uferbereiche und die älteren Waldanteile (Alteichen) weisen eine erhöhte Standortvielfalt mit höherem Artenpotenzial auf. Dieser Bereich hat naturschutzfachlich eine mittlere Bedeutung bei erhöhter biologischer Vielfalt.

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden, betroffenen Bereich ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten oder Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die naturschutzfachlich mittel bis höher bedeutenden Flächenanteile können durch Verminderungsmaßnahmen überwiegend erhalten werden, so dass sich das Dargebot an Lebensräumen insbesondere für seltenere Arten und damit die biologische Vielfalt aufrecht erhalten lässt.

Auswirkungen

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen unter einander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. Die Leistungsfähigkeit und Eignung des Schutzgutes Boden ist nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Fläche im bestehenden Zustand würde keine erhebliche Veränderung der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bedeuten. Der derzeit sehr dichte waldartige Bestand würde ohne Eingriffe mittel- bis langfristig wegen der teilweise nicht standortgerechten Bestockung eine Verschlechterung des Lebensraumdargebots erwarten lassen. Erst längerfristig könnten sich nach Einstellen einer natürlichen Waldstruktur und -klimas an entsprechende Lebensräume angepasste Arten einstellen. An Waldrandstrukturen und Gehölzsäume angepasste Arten würden zurückgedrängt.

Für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Umgebende Gehölzstrukturen werden erhalten, wodurch eine Eingrünung und landschaftliche Einbindung erreicht wird (Wohnqualität).

Schutzgut Tiere /Pflanzen

V1: Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen die Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeholzt (fachgerecht „auf-Stock-gesetzt") werden, also zwischen 01.10. und 28.02. Diese Ausholzungsmaß- nahmen sind auf den unver meidbaren Mindestumfang zu begrenzen. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.

V2: Die Fällung der (max. 4) Alteichen ist nur im Oktober durchzuführen (Fledermäuse).

V3: Auf Grund der zahlreichen Fledermausnachweise (Nahrungshabitat) und dem möglichen Fortpflanzungsquartier der Wasserfledermaus im Bereich der Uferböschungen sind diese gemäß Planung vom Januar 2016 zu mindestens 2/3 als Gehölz bestandene Bereiche zu belassen und nicht in Privatgärten überzuführen. Eine Pflege für Sichtbereiche zum See soll nach dem Grünordnungsplan mit der Maßgabe stattfinden, dass ein festgesetzter Anteil an „Zukunftsbäumen" dauerhaft belassen wird und der restliche Gehölzbewuchs strukturreich als gestufter Bestand gepflegt wird. Es sind mindestes 30 – 40 Zukunftsbäume zu erhalten.

V4: Die Alteichen sind größtenteils (mindestens 9 Stück) zu erhalten und sinnvoll in ein Grünordnungskonzept zu integrieren, so dass sie langfristig innerhalb des Baugebietes bestehen bleiben können. Für die zu erhaltenden Bäume ist eine öffentliche Grünzone mit extensiver Nutzung und einem Mindestabstand von 4 m des Kronenrands der Bäume zu Baugrenzen und von 2 m des Stammes zu Verkehrsflächen festzusetzen.

V5: Die Grünfläche mit den Eichen soll mit den Uferböschungsbereichen im Norden durch einen unverbauten Grünstreifen von mindestens 15 m Breite verbunden werden, um eine ausreichende Vernetzung von Quartieren zu Nahrungshabitaten zu gewährleisten.

V6: Die bestehenden Waldflächen im Bebauungsplanbereich sind in strukturreiche Mischbestände mit buchtenreichen Waldrandbereichen zur Siedlungsfläche umzubauen.

V7: Die öffentlichen Grünflächen sind als blühreiche Magerwiesenflächen nur extensiv zu pflegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind pro gefällter Alteiche (max. 4 Stück) mindestens 3 Fledermausnistkästen in den verbleibenden Waldbereichen anzubringen.

Schutzgut Boden	Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei Fußwegen, wenig befahrenen Fahrbereichen und Stellplätzen minimiert den Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Oberboden minimiert die Eingriffe in das Bodengefüge.
Schutzgut Wasser	Die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Minimum wird durch Festsetzungen beschränkt. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.
Schutzgut Luft/Klima	--
Schutzgut Landschaft / Erholung	Die bestehenden umgebenden Gehölzstrukturen binden das Baugebiet in das Landschaftsbild ein und werden überwiegend erhalten. Die vorgesehene Durchgrünung trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2003 durchgeführt.

Eingriffsermittlung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Bewertung

Entsprechend der Gebietsnutzung als Wohngebiet und der festgesetzten Grundflächenzahl wird die Eingriffsschwere als Typ B – mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad festgelegt. Durch die unter 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verminderungsmaßnahmen erfolgte eine Festlegung der Kompensationsfaktoren im unteren / mittleren Bereich der Skala.

Bewertungstabelle

	Typ B gemger bis mittlererr Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Flächenbezeichnung	Bedeutung bez. auf Schutzgüter	gewählter Kompensations-faktor
Kategorie I geringe Bedeutung	0,2 – 0,5	• Brachfläche	- geringe Lebensraumbedeutung, - geringe Bedeutung der betr. Bodenfläche	0,2
Kategorie II mittlere Bedeutung	0,5 – 0,8	• Nadelwald, mit nicht standortgerechten Arten;	- geringe Lebensraumbedeutung, - mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche, - geringe Bedeutung für das Landschaftsbild	0,5
		• Mischwald (bis 30 Jahre), teilw. mit nicht heimischen Arten	- geringe (bis mittlere) Lebensraumbedeutung, - mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche, - geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	0,6
		•	- geringe bis mittlere Lebensraumbedeutung, - mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche, - mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	0,8
Kategorie III hohe Bedeutung	1,0 – 3,0	Eichenbestand mit Schlagflur	- hohe Lebensraumbedeutung, - mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche, - mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	1,5

Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffs-fläche in ha	Typ	Kate-gorie	Eingriffs-typ	Faktor	Ausgleichsflächen-bedarf in ha
0,025	Brachfläche (Wiesenbrache)	I	B	0,2	0,005
1,355	Nadelwald, mit nicht standortgerechten Arten	II	B	0,5	0,678
0,010	Mischwald (bis 30 Jahre), teilw. mit nicht heimischen Arten	II	B	0,6	0,006
0,671	Mischwald /Laubwald, teilw. mit nicht heimischen Arten	II	B	0,8	0,537
0,170	Eichenbestand mit Schlagflur	II	B	1,5	0,255
2,231			Gesamt:		1,480

Kompensationsnachweis

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in ha	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
A1 - Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Umbau Nadelwald zu standortgerechtem Mischwald	1,089	1,0	1,089
A2 - Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Umbau Nadelwald zu parkartigem Mischwald	0,288	1,0	0,288
A3 - Entwicklung strukturreicher Gehölzsaum	0,059	0,5	0,030
A4 - Entwicklung artenreiche Extensivwiese	0,087	1,0	0,087
Summe			**1,493**
Ausgleichserfordernis (Soll)			**- 1,480**
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz		**ausgeglichen:**	**0,013**

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durchgeführt:

Ausgleichsfläche A1

Lage:
im Bebauungsplan, Tfl. Flur Nr. 1, Gmkg. Oder

derzeitige Nutzung:
Fichtenaufforstung/ Kiefernwald (bis 50 Jahre)

Entwicklungsziel:
standortgerechter Mischwald mit strukturreichem Waldsaum

Maßnahmen:
- Umbau Nadelwald zu standortgerechtem Mischwald durch Herausnahme der Fichten und Rücknahme der Kiefern; Unterpflanzung mit Laubbaumarten / Ansaat Eichen;
- Belassen von einzelnen Totholzhaufen und Einzelstämmen;
- verbleibende Kiefern (ca. 10-20% Flächenanteil erhalten); naturnahe Nutzung des Bestandes
- Auflockerung an den Waldrandflächen; Entwicklung von Altgras/Hochstaudensaum: Mahd im Turnus von 2-4 Jahren, ab 15. September, dabei belassen von Teilbereichen (50%-Flächenanteil), räumlich wechselnd.

Ausgleichsfläche A2

Lage:
im Bebauungsplan, Tfl. Flur Nr. 1, Gmkg. Oder

derzeitige Nutzung:
Nadelwald (mit Fichten bis 50 Jahre)

Entwicklungsziel:
Parkartiger Mischwald

Maßnahmen:
- Umbau Nadelwald zu standortgerechtem Mischwald durch sukzessive Herausnahme der Fichten verbleibende Eichen und Kiefern (wenn standfest und entwicklungsfähig) erhalten und entwickeln; Pflanzung von Laubbaumarten (Heister/einzelne Hochstammbäume)
- Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes mit Strauchgehölzen;
- Entwicklung von Altgras/Hochstaudensaum: Mahd im Turnus von 2-4 Jahren, ab 15. September, dabei belassen von Teilbereichen (50%-Flächenanteil), räumlich wechselnd.

Ausgleichsfläche A3

Lage:
im Bebauungsplan, Tfl. Flur Nr. 1, Gmkg. Oder

derzeitige Nutzung:
Mischwald (bis 30 Jahre)

Entwicklungsziel:
gestufter Gehölzsaum am Waldrand / Ufer mit Altgras/Hochstaudensaum

Maßnahmen:
- Auflichten zu dichter Bestandsanteile;
  natürliche Sukzession zulassen;
- zu dichte Gehölzsukzession in den ersten 5 Jahren durch Pflegemahd einschränken; Entwicklung von Altgras/Hochstaudensaum: Mahd im Turnus von 2-4 Jahren, ab 15. September, dabei belassen von Teilbereichen (50%-Flächenanteil), räumlich wechselnd.

Ausgleichsfläche A4

Lage:
im Bebauungsplan, Tfl. Flur Nr. 1, Gmkg. Oder

derzeitige Nutzung:
Grünland, intensiv genutzt

Entwicklungsziel:
extensiv genutztes, artenreiches Grünland, frischer bis trockener Standorte

Maßnahmen:
- Mähen 2 x pro Jahr (1. Mahd: ab 1. Juli, 2. Mahd: ab 15. September); Aufnehmen und Abfuhr Mähgut;
- Pflege / Entwicklung von Altgras-/ Hochstaudenfluren; Mahd im Turnus von 2-4 Jahren, ab 15. September, dabei belassen von Teilbereichen (50%-Flächenanteil), räumlich wechselnd.

Die vorgesehenen externen Ausgleichsflächen werden derzeit kaum bis gar nicht forstwirtschaftlich genutzt und sind in ihrer Bestockung als gepflanzte Bestände anzusprechen. Diese Flächen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig und als Ausgleichsfläche geeignet. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Ausgleich für beeinträchtigte Lebensraumstrukturen, die Bereicherung des Naturraumes mit naturnahen Lebensräumen sowie die Verbesserung bestehender Typen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden vier Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die Waldsaumbereiche sind insbesondere in den ersten fünf Jahren im Turnus zu mähen. Dabei wird darauf geachtet, dass die Mahd erst ab Mitte September erfolgt und Teilflächen stehen bleiben, um Überwinterungs- und Rückzugsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Kleintierarten zu gewährleisten. Mit den Maßnahmen werden auch Teillebensräume für Teile der Tierwelt (u.a. Insekten, Reptilien, Kleinsäuger, Vögel) bereitgestellt.

Das anfallende Mähgut bei den Wiesen und Altgrasstreifen wird aufgenommen und einer geordneten Kompostierung oder Verwertung zugeführt. Jegliche Düngung oder sonstigen Eingriffe wie Pestizid oder Herbizideinsatz unterbleiben und sollen langfristig die Entwicklung zum jeweiligen Lebensraumtypen sicherstellen. Bei ökologischer Erfordernis kann u.U. eine Modifizierung der Nutzungszeitpunkte bzw. -arten erforderlich werden.

Waldrecht

Für die geplante Bebauung muss Wald gerodet werden (Rodung i.S. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Insgesamt werden durch das Wohngebiet ca. 2,06 ha waldartige Bestockung beansprucht. Es handelt sich dabei weder um Bannwald noch um Wald mit besonderen Funktionen. Ein Ausgleich für die gerodeten Waldflächen sind die vorgesehenen naturschutzfachlichen Maßnahmen, welche überwiegen waldartige Gehölzbestände entwickeln und verbessern. Die zu rodenden Flächen liegen in einem Naturraum mit überdurchschnittlichem Waldanteil (Landkreis Schwandorf über 44%), so dass in einer waldreichen Umgebung ein relativ geringfügiger Verlust an Waldflächen hinnehmbar ist. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat in der Stellungnahme vom 02.08.2013 einer Rodung zugestimmt, Versagensgründe sind nicht gegeben.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Infrastruktur wie Anschluss an das Straßennetz oder die Kanalisation sowie sonstige Versorgungsleitungen ist die vorliegende Erweiterung gegenüber einer Neubegründung eines Wohngebietes in bisher unbebauter Lage vorzuziehen. Alternativen würden einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Maßnahme nach sich ziehen. Verschiedene Konzepte wurden im Vorentwurf geprüft, es stand jedoch keine alternative Fläche mit gleicher Eignung zur Verfügung.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen überschaubaren Bereich zur Ausweisung eines Wohngebiets handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich Emissionen oder das Schutzgut Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr/Sommer 2014 ergänzt wurde.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichts sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Schwandorf, der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Gebiet um den Steinberger See liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte Steinberger See" vor. In diesem geltenden Baurecht ist die im Nordwesten von Steinberg gelegene Landzunge als SO Hotel dargestellt. Für einen Geltungsbereich von rund 5,86 ha wird in diesem Bereich der Bebauungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet mit Beherbergung `Retzer Schüb`l` geändert. Dadurch wird ein Wohngebiet zur Bebauung bereitgestellt und erschlossen.

Es sind von der Planung keine wertvollen oder nicht wiederherstellbare Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde Steinberg wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

Schutzgut Mensch/Gesundheit

Die Belastungen auf die im Umfeld zum geplanten Wohngebiet lebenden Menschen sind geringfügig. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die teilweise niedrige wie auch mittlere Ausgangsqualität führt zu einem insgesamt geringen bis mittleren Verlust an Lebensraum. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung führt zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Diese sind jedoch wegen der Festsetzung zur Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser deutlich minimiert. Der vorhandene, teilweise natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Schutzgut Wasser

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer gewissen Abflussverschärfung und geringeren Grundwasserneubildungsrate.

Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Schutzgut Luft/Klima

Auf das Klima sowie die Luft hat das Vorhaben gering erhebliche Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Erholung

Durch den Erhalt von Gehölzstrukturen wird eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Durch Maßnahmen zur Durchgrünung wird das

Baugebiet in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestehende Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis**
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/ mittel
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe / mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/ mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/ mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	kein Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	- -
Biologische Vielfalt	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Legende

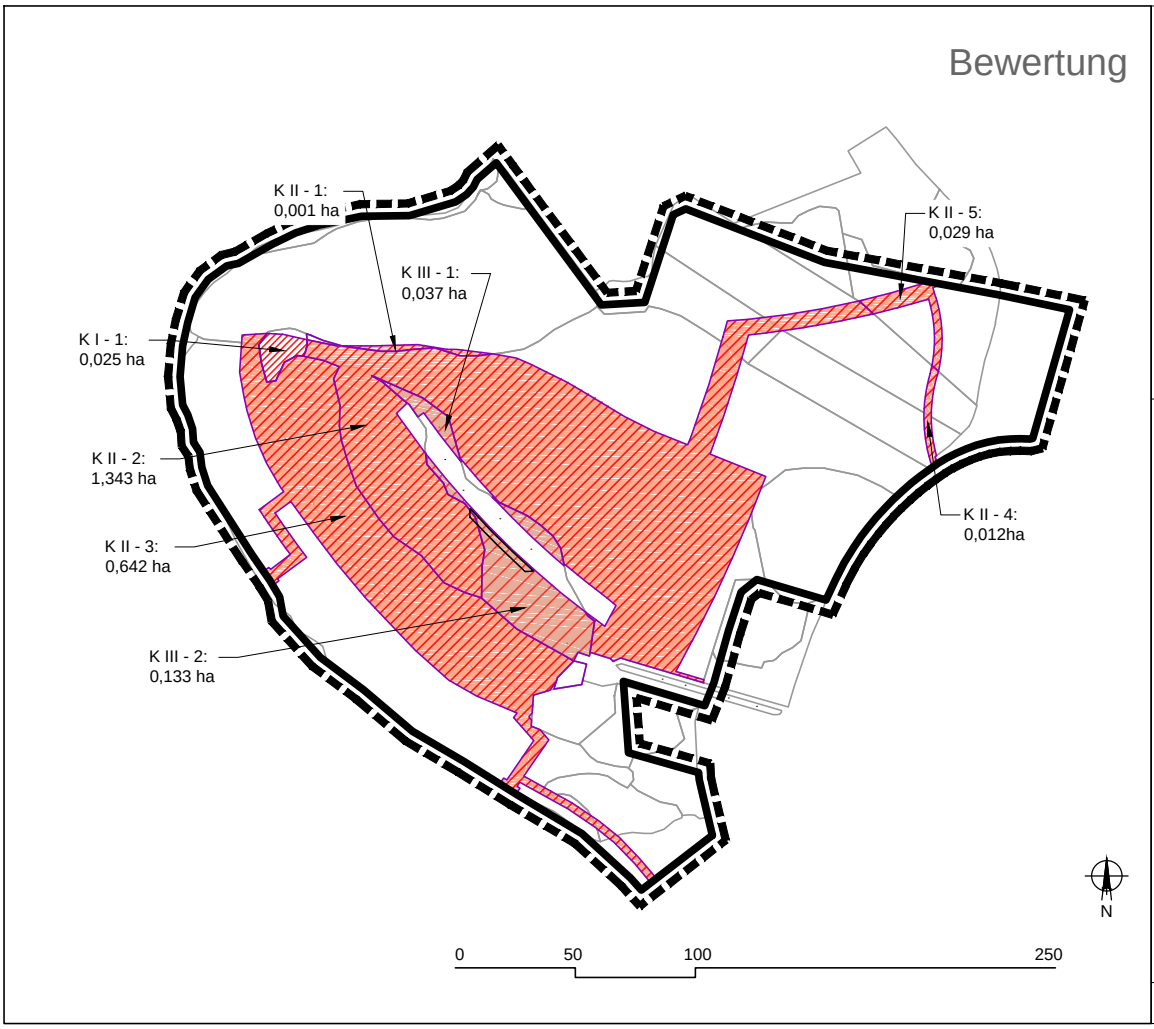
Vegetationsbestand

- junge Laubbäume - gepflanzt
- Mischwald - bis ca. 50 Jahre
- Mischwald - bis ca. 30 Jahre
- Stiel-Eichen-Altbestand - ca. 150 Jahre, Schlagflur im Unterwuchs
- Laubwald - bis ca. 50 Jahre
- Laubwald - bis ca. 30 Jahre
- Kiefernwald - bis ca. 50 Jahre
- Nadelwald (mit Fichten) - bis ca. 50 Jahre
- Fichten-Aufforstung - bis ca. 40 Jahre
- Fichten-Dickung
- Feuchtgehölz, Schilf im Unterwuchs
- Gehölzsukzession
- Wiesenbrache
- Extensivgrünland
- Seggenried - Binsen vorherrschend (§30 BNatSchG)

Sonstiges

- Änderungsbereich BP "Retzer Schüb`l"
- Trampelpfade / unbefestigte Waldwege
- Höhenlinien nach TK25
- Flurkarte, Stand 27.06.2011, IB Weiß
- RÜB Regen-Rückhaltebecken

Anlage: 2	**Naturschutzfachliche Grundlagen zur Eingriffsbewertung** "Retzer Schüb`l Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung"
Auftraggeber:	Gemeinde Steinberg am See
Landkreis:	Schwandorf
Maßstab: 1 : 2.000	**Bestandsplan**
Entwurfsverfasser: Datum: 24.01.2014	ÖKON GmbH Hohenfelser Str. 4 93183 Kallmünz



LEGENDE

- Eingriffsfläche Kategorie I - geringe Bedeutung (versiegelte Flächen; Wiesenbrache)
- Eingriffsfläche Kategorie II - mittel (nicht standortgerechte Wälder, standortgerechte Wälder soweit nicht Wälder nach § 30 BNatSchG/ Art.23 BayNatSchG)
- Eingriffsfläche Kategorie III - hoch (standortgerechte Wälder, naturnah aufgebaut)

THAMMER Landschaftsarchitektur

Anlage 1 zum Umweltbericht

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung, Sondergebiet (SO) Hotel

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) mit Beherbergung „Retzer Schüb'l"

nach § 4 BauNVO

Planfassung vom 14.03.2017

C) Anlagen

einsehbar bei der Gemeinde Steinberg am See

OBERPFÄLZER SEENPLATTE
STEINBERGER SEE

Gemeinde Steinberg am See

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

17. Änderung, Sondergebiet (SO) Hotel

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) mit Beherbergung „Retzer Schüb'l"

nach § 4 BauNVO

Planfassung vom 14.03.2017

Quellen-/ Literaturverzeichnis

01 Übersichtslageplan mit Zuordnung der Bearbeitung, e-on Kraftwerke , Stand 04.02.2014

02 Gutachten Projekt Nr. 9880/13 Professor Dr.-Ing. Rudolf Floss,TUMünchen, 22.08.1988

03 Baugrundgutachten, 20.05.2016, Bericht-Nr. 16.08.002, Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH&CoKG

04 Bodenmechanische Stellungnahme , 30.11.2010, FCB GmbH Dipl.-Bauing. (FH) Th. Bennewitz

05 Empfehlungen, 05.03.2015, Dipl.-Ing. (Univ.) Rasso Bumiller

06 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6), B VII Erholung, 3 Wasserflächen, 3.2.1 Ziele und Begründung

07 Verkehrsabschätzung, 12.12.2014, GEO.VER.S.UM PlanungsGemeinschaft Pressler & Geiler

08 Lärmberechnung 31.05.2016, GEO.VER.S.UM PlanungsGemeinschaft Pressler & Geiler

09 ÖKON, Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung Steinberger See 5.0 „Retzer Schüb'l" - Naturschutzfachliche Grundlagen zur Eingriffsbewertung Zwischenbericht, Januar 2014

10 ÖKON, Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung Steinberger See 5.0 „Retzer Schüb'l" - Faunabericht mit artenschutzrechtlicher Abschätzung, Mai 2016

11 Schreiben vom 04.05.2016, Landratsamt Schwandorf –Bodenschutz, Frau Graf