



**GEMEINDE  
STEINACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 2  
ZUM  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET ROTHAM II/1“  
(IN KRAFT GETRETEN AM 20.05.1997,  
INCL. DB NR. 1, IN KRAFT GETRETEN AM 21.06.2005)**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG**

Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2020  
Auslegungsbeschluss vom 28.01.2021  
Satzungsbeschluss vom .....2021

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertreten durch Frau  
Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

Fon 09428/9420-30  
Fax 09428/9420-39  
gemeinde@steinach.bayern.de

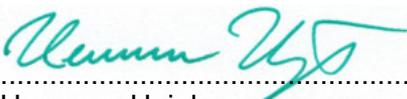
.....  
Christine Hammerschick  
Erste Bürgermeisterin

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

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

  
.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## 1. Anlass und Inhalt der Planung

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Rotham II/1“, in Kraft getreten am 20.05.1997, incl. Deckblatt Nr. 1, in Kraft getreten am 21.06.2005, durch vorliegendes Deckblatt Nr. 2.

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI „Steinach Süd“ (Satzungsbeschluss vom 23.05.2019) wurde das gesamte, westlich der Bayerwaldstraße (alte B 20) befindliche Areal neu geordnet. Damit ergab sich eine Überschneidung mit dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Rotham II/1“ von 1997 einschl. Deckblatt Nr. 1 von 2005, dessen westliche Grenze bis zu einer damals annähernd parallel zur alten B 20 noch verlaufenden 20 KV-Stromfreileitung reichte.

Dieser Bereich - im vorliegenden Deckblatt Nr. 2 als Teilfläche A bezeichnet - wurde bislang nicht bebaut und weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet; er soll hiermit aus dem Bebauungsplan „Rotham II/1“ ausgegliedert und durch die Planzeichnung mit Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI „Steinach - Süd“ ersetzt werden.

Auf einer ca. 500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche B der Fl.Nr. 2003, Gmkg. Agendorf, am Nordoststrand des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Rotham II/1“ sollen durch den geplanten Neubau einer Verteil- und Abgabestation (GDRM-Anlage) der Bayernwerk Netz GmbH sowie der geplanten Errichtung eines Schalthauses für die Energieversorgung (BEK) des Elektrizitätswerkes Wörth a.d. Donau bisherige öffentliche Grünflächen mit darauf festgesetzten Baum-, Strauchpflanzungen und Wieseneinsaat überbaut werden. Diese Fläche soll durch Zuordnung einer gemeindlichen Ökokontofläche kompensiert werden (s. Anlage „Abbuchungsplan“ zu diesem Deckblatt Nr. 2).

## 2. Verfahren

Entgegen ursprünglicher Absicht der Gemeinde, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden, ist auf Veranlassung des Landratsamtes Straubing-Bogen ein Regelverfahren durchzuführen, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

### 3. Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenzuordnung

Von der geplanten Überbauung mit technische Anlagen und z.T mit Schotter befestigten Zuwegen im Bereich der Teilfläche B ist ein Umgriff von max. 500 m<sup>2</sup> betroffen.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird für diesen Bereich ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) zugrunde gelegt, aus der bisherigen Festsetzung „Gehölzplantungen und extensiv genutztes Grünland“ ergibt sich eine Zuordnung zum Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II) und damit ein Kompensationsfaktor zwischen 0,8 - 1,0.

Bei einem angesetzten Faktor von 0,8 ergibt sich bei der angenommenen max. Eingriffsfläche von 500 m<sup>2</sup> ein Ausgleichserfordernis in Höhe von 400 m<sup>2</sup>, welches durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche Ö4 - „Wiese nordwestlich Schwarzholz“ kompensiert wird (s. 3. Teilabbuchung auf dem als Anlage zu diesem Deckblatt beige-fügten Abbuchungsplan: 400 m<sup>2</sup> geteilt durch durchschnittlichen Anerkennungsfaktor von 0,8687 = 460 m<sup>2</sup> reale Abbuchungsfläche).

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

1. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Im-missionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
2. Energieversorgung Heider, Wörth a.d. Donau
3. Bayernwerk Netz GmbH

### 5. Anlage

Abbuchungsplan Ökokonto Ö 4 - „Wiese nordwestlich Schwarzholz“.