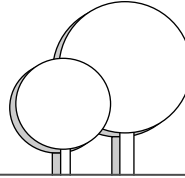




**GEMEINDE
STEINACH**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 36
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE STEINACH
BEREICH GE/GI „STEINACH - SÜD“
(ERSATZ FÜR DECKBLATT NR. 25 MIT
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 13.12.2012)**

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss für Deckblatt Nr. 36 vom 26.07.2018
Fassung gemäß Auslegungsbeschluss vom 06.12.2018
Billigungsbeschluss vom 07.02.2019
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 04.04.2019
Feststellungsbeschluss vom 23.05.2019

Aufgestellt:

Gemeinde Steinach
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Karl Mühlbauer
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach
Fon 09428/9420-30
Fax 09428/9420-39
gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Karl Mühlbauer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt eine Aktualisierung der rechtskräftigen Bauleitpläne zum geplanten Gewerbe- und Industriegebiet südöstlich des Hauptortes, zwischen der BAB A3 im Süden, dem Gewerbegebiet „Rotham“ im Osten und der SR 8 im Norden mittels Deckblattverfahren.

Anlass ist die geplante Errichtung eines großflächigen Service-Centers durch einen international tätigen Industriebetrieb aus dem Bereich Materialumschlag und Kran-technik im Süden des Geltungsbereiches.

Hierzu ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und gesondert vorliegender Landschaftsplan) im Vergleich zu den bisherigen Deckblättern Nr. 25 bzw. Nr. 3 nur eine planliche Änderung hinsichtlich der bisherigen Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industrieflächen erforderlich.

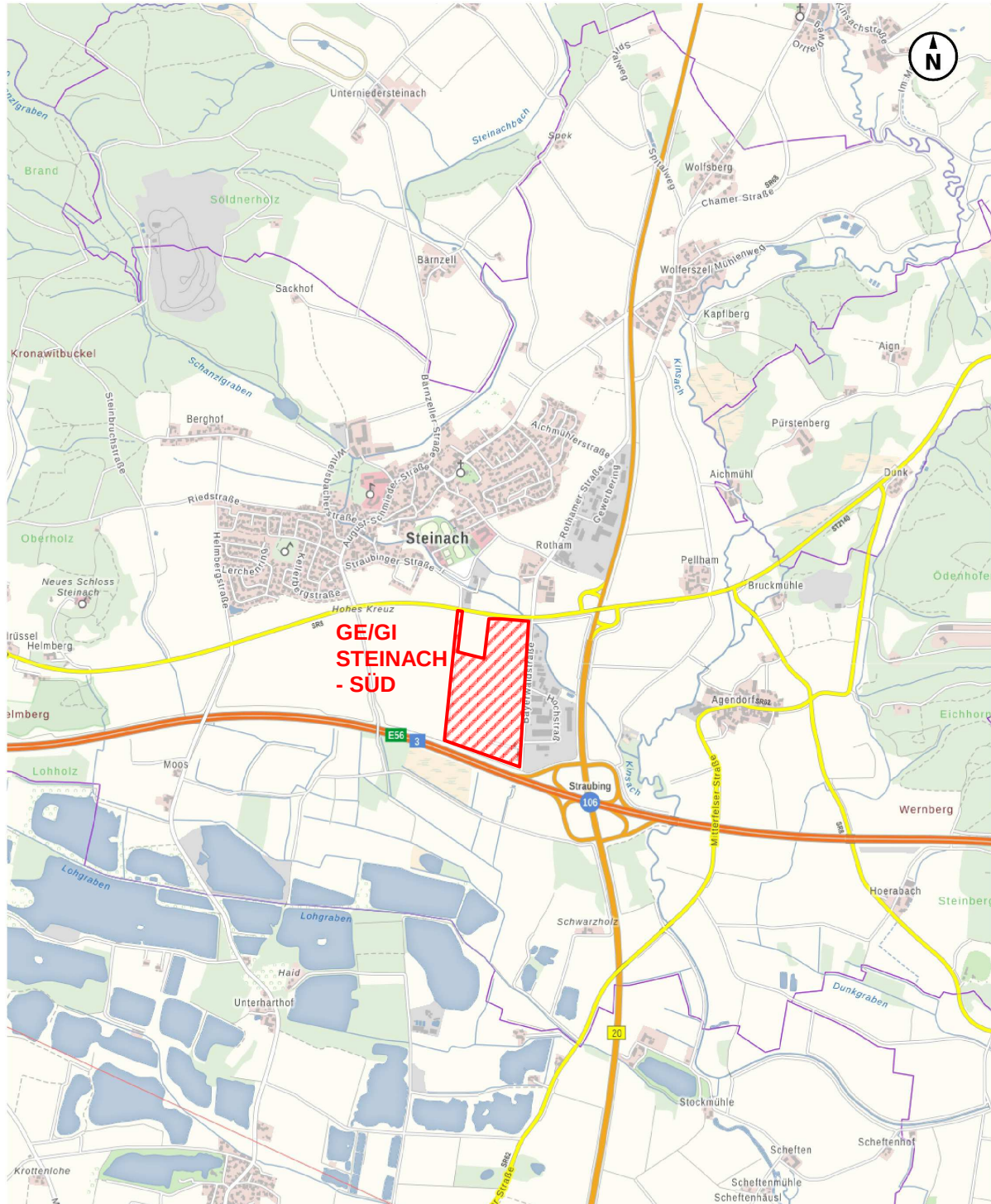
Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sollen neben dem vorliegenden Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 36 auch das Landschaftsplan-Deckblatt Nr. 3 mit neuem Deckblatt Nr. 12 (Feststellungsbeschlüsse jeweils vom 13.12.2012) sowie der Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI „Steinach-Süd“ (Satzungsbeschluss vom 16.05.2013) mit Deckblatt Nr. 1 geändert bzw. ersetzt werden.

2. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der entsprechenden Deckblatt-Unterlagen wurde von der Gemeinde Steinach dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

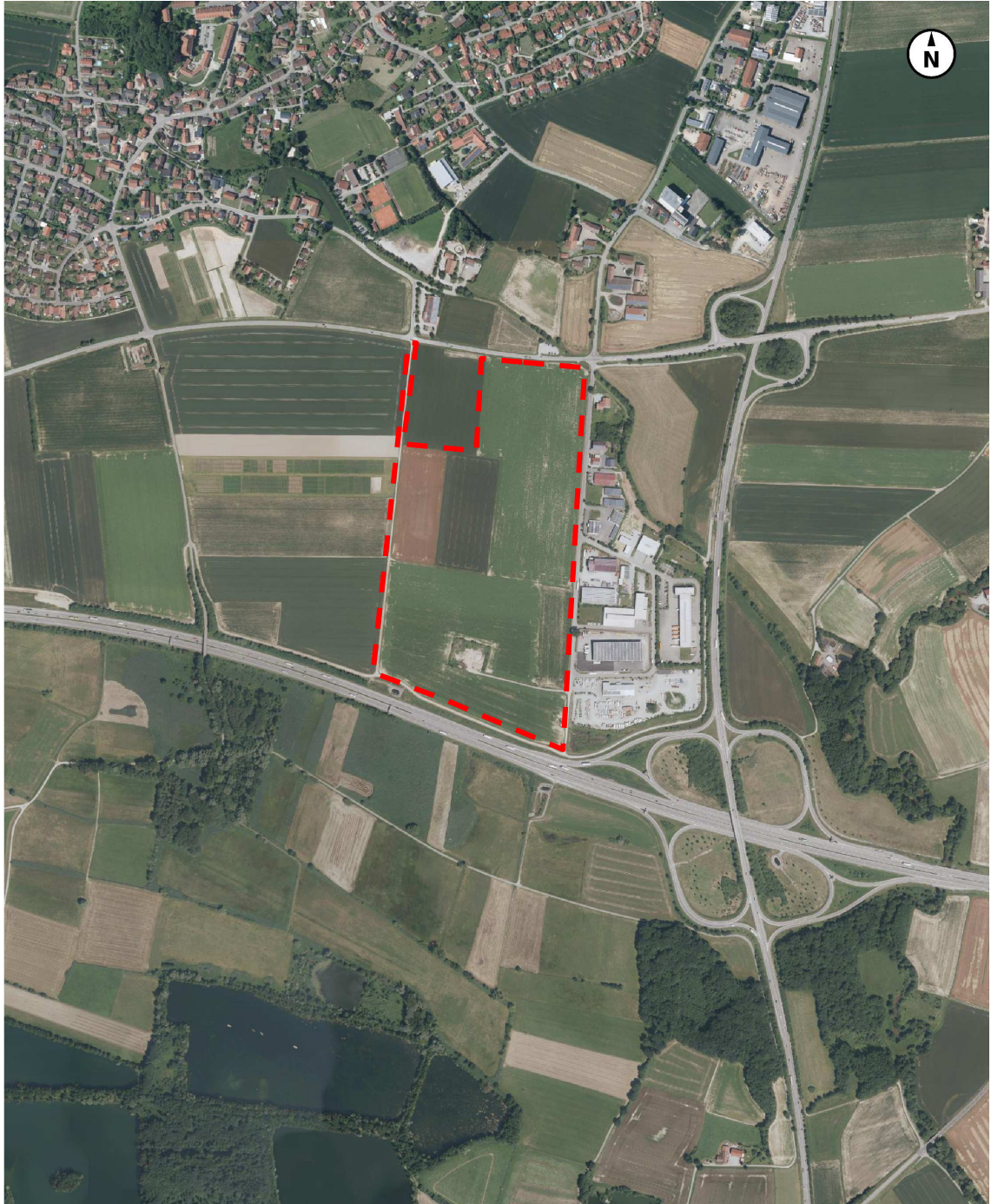


3. Übersichtslageplan





4. Luftbildausschnitt





5. Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** ist das Gemeindegebiet als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ bestimmt; auch im **Regionalplan Donau-Wald (12)** erfolgte eine entsprechende Zuordnung. Die günstige Infrastruktur, insbesondere die günstige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Lage an den Entwicklungsachsen Regensburg - Passau und Straubing - Cham) soll zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region genutzt werden. Gem. Regionalplan „lässt der bisher erreichte Verdichtungsgrad im Allgemeinen durchaus noch eine relativ großzügige Bereitstellung von Flächen für Wohn-, gewerbliche und infrastrukturelle Zwecke zu“ (Regionalplan Region Donau-Wald Stand 30.04.2016, Begründung zu A II Raumstruktur, zu 1.2).

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 13.05.1986 (Nr. 420-4621/933) und vom 09.06.1986 (Nr. 420-4621/955) wurde für die Gemeinde Steinach ein **Flächennutzungsplan** genehmigt.

Darin ist das geplante Gebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“, ein östlicher Teilbereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Im Süden, ca. 100 m von der Bundesautobahn entfernt, ist das vorübergehend durch die Gemeinde erworbene Anwesen „Moos“ als Streubebauung dargestellt.

Durch die nunmehr vorgesehene Verschiebung der bisherigen Flächenanteile zwischen Gewerbe- und Industriegebieten wird die Aufstellung eines Deckblattes notwendig.

Hierzu sollen das rechtskräftige Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 25 mit vorliegendem Deckblatt Nr. 36 sowie das Landschaftsplan-Deckblatt Nr. 3 mit Deckblatt Nr. 12 geändert bzw. ersetzt werden.

6. Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ortschaft Steinach im unmittelbaren westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Rotham/II“. Durch die Lage an der Kreisstraße SR 8 im Norden, an der Bundesautobahn A 3 im Süden und die Nähe zur ca. 350 m östlich verlaufenden Bundesstraße B 20 ist es verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Das in der Kinsachtal – Steinacher Tertiärbucht gelegene Planungsgebiet tangiert den Steinachbach im Nordosten und ist leicht nach Südosten geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 328 m ü.NN im Nordwesten, ca. 325 m ü.NN im Bereich des Steinbaches im Nordosten und ca. 320 m ü.NN an der A 3 im Südosten.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich, v.a. ackerbaulich genutzt.

Einige Gehölze befinden sich noch im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Süden (Fl.Nr. 889 Gmkg. Steinach).

Der Änderungsbereich des FNP-Deckblattes umfasst ca. 22 ha, wovon zukünftig ca. 9,4 ha (bisher ca. 13,45 ha) als Gewerbeflächen und ca. 12,9 ha (bisher ca. 8,1 ha) als Industrieflächen vorgesehen sind.



7. Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung von 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Im seit 12.03.2003 rechtskräftigen Landschaftsplan finden sich für das betroffene Gebiet folgende Darstellungen bzw. Erfordernisse:

- Die überplanten Flächen sind überwiegend als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.
- Das Einzelanwesen im Süden ist als „Streubebauung“ mit Gehölzbestand dargestellt.
- Das im Osten angrenzende Gewerbegebiet weist entlang der westlichen Grenze überwiegend einen 10 bis 15 m breiten Grünstreifen auf.
- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie zum ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen sind Maßnahmen zum Biotopverbund als Zielsetzung dargestellt (hier: Anlage von Gehölzpflanzungen).
- Zur Thematik „Waldneugründung“ ist im Geltungsbereich der Hinweis „für kleinflächige Waldneugründung geeignet“ enthalten.

Diesen Vorgaben wird in der Planung wie folgt entsprochen:

- Zur landschaftlichen Einbindung der künftigen Gewerbe- und Industrieflächen sind in größerem Umfang gliedernde und randgestaltende Gehölzpflanzungen vorgesehen.
- Es erfolgt die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Zuordnung von vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Als Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich eine Fläche von ca. 5,1 ha, der genaue rechnerische Nachweis erfolgt im Bebauungsplan-Deckblatt.
- Ein Eingriff in Vegetationsbestände findet ausschließlich im Bereich der kleinen Gehölzgruppe beim ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen statt. Die geplante Entfernung ist in der Eingriffsermittlung auf der Ebene des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.
- Auf den detaillierten Umweltbericht in der Begründung zum parallel aufgestellten Deckblatt zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan (bzw. mit Bezug zum Umweltbericht zur Ausgangsplanung von 2013) wird verwiesen (Abschichtung gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB).
- Einer Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbe- und Industriebauflächen (mit nunmehr geänderten Flächenanteilen) stehen jedoch auch aus heutiger Sicht der Gemeinde keine überwiegenden Gründe des Naturschutzes, des Städtebaus, des Immissionsschutzes oder anderer öffentlicher Belange entgegen.



8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **straßenmäßige Erschließung** ist über die Kreisstraße SR 8 mit max. zwei Anbindungen geplant: Im Nordosten und im Nordwesten, jeweils mit Linksabbiegespur, ggf. Doppel-Linksabbiegespur.

Die **Stromversorgung** ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Rupert Heider & Co.KG / Wörth mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

Eine **Erdgasversorgung** ist ggfs. möglich.

Die **Trink- und Brauchwasserversorgung** soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Buchberg-Gruppe erfolgen.

Die **Abwasserentsorgung** ist über zwei geplante Pumpstationen zur gemeindlichen Kläranlage südwestlich von Agendorf geplant.

Für die **Oberflächenwasserbehandlung** sind ausreichend Versickerungsflächen auf öffentlichen wie auch auf privaten Grundstücken bereit zu stellen. Entsprechende hydraulische Berechnungen im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanungen sind erforderlich.

Die **Entsorgung anfallender fester Abfallstoffe** ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land - ZAW gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas (Einsicht am 06.12.2018) sind im Geltungsbereich und auch im weiteren Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler dargestellt.

Die Gemeinde hat diesbezüglich bereits im Vorfeld mit dem zuständigen Kreisarchäologen Kontakt aufgenommen. Es wurde eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch die Kreisarchäologie vereinbart, um archäologische Sondierungen und ggfs. nachfolgende Ausgrabungen zu vermeiden, sofern tatsächlich keine Bodendenkmäler zu Tage treten.

Auf die Bestimmungen des Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird dennoch verwiesen, wonach aufgefundene Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



10. Landwirtschaftliche Hinweise

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Bei Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB einzuhalten.

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Region Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg
7. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
8. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
9. Bayernwerk AG, Vilshofen
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
11. Bayerischer Bauernverband, Straubing
12. Amt für Ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
16. Telekom Deutschland GmbH Infrastrukturbetrieb Region Süd
17. Kreisbrandrat
18. Benachbarte Gemeinden: Parkstetten, Bogen, Mitterfels, Ascha und Kirchroth