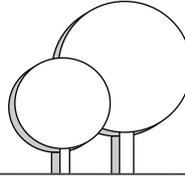




**GEMEINDE
STEINACH**



**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. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GE/GI „STEINACH - SÜD“
(SATZUNGSBESCHLUSS VOM 16.05.2013)**

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss für Deckblatt Nr. 1 vom 26.07.2018
Fassung gemäß Auslegungsbeschluss vom 06.12.2018
Billigungsbeschluss vom 07.02.2019
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 04.04.2019
Satzungsbeschluss 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





Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	3
1. Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag.....	3
1.3 Übersichtslageplan.....	4
1.4 Luftbildausschnitt	5
2. Bauungs- und Erschliessungskonzept.....	6
3. Grünordnungskonzept	7
3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	7
3.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	7
4. Ver- und Entsorgung	8
4.1 Wasserversorgung.....	8
4.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung.....	8
4.3 Energieversorgung.....	9
4.4 Abfallentsorgung.....	9
5. Immissionsschutz.....	9
6. Denkmalschutz.....	10
7. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.....	11
UMWELTBERICHT	12
1. Bezug zum Bauungs- mit Grünordnungsplan von 2013	12
2. Lage, Inhalt und wichtigste Ziele des Deckblattes.....	12
3. Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen.....	13



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 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 Kranntechnik im Süden des Geltungsbereiches.

Hierzu sind diverse planliche Änderungen v.a. an den bisherigen Abgrenzungen zwischen Gewerbe- und Industrieflächen mit zugeordneten Emissionskontingenten, am Verlauf der Erschließungsstraßen und an den Parzellierungen sowie textliche Änderungen an den Festsetzungen erforderlich.

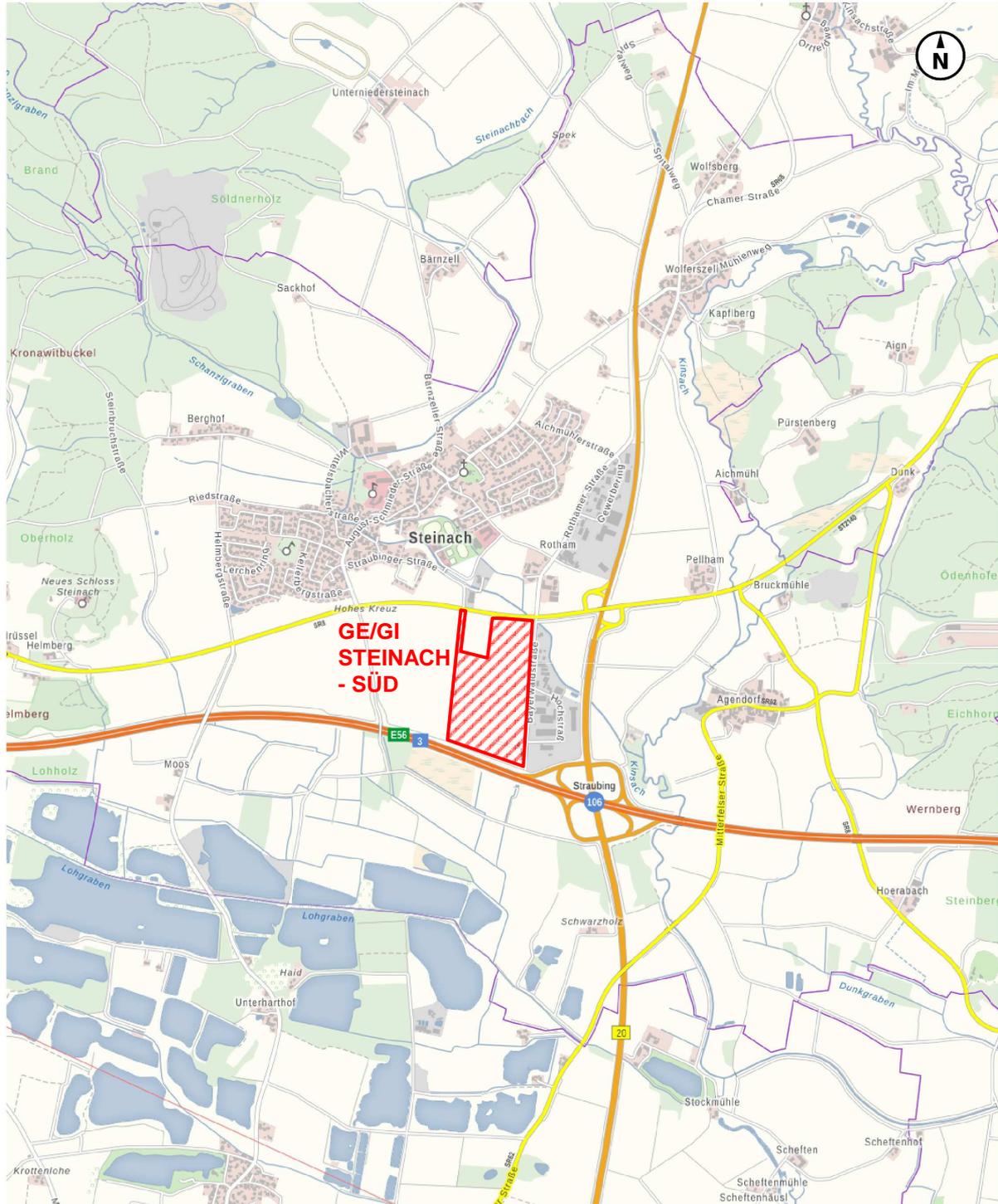
Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sollen neben dem Bebauungsplan „GE/GI Steinach-Süd“ (Satzungsbeschluss v. 16.05.2013) mit vorliegendem Deckblatt Nr. 1 auch das Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 25 mit neuem Deckblatt Nr. 36 sowie das Landschaftsplan-Deckblatt Nr. 3 mit neuem Deckblatt Nr. 12 (Feststellungsbeschlüsse jeweils vom 13.12.2012) geändert bzw. ersetzt werden.

1.2 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.

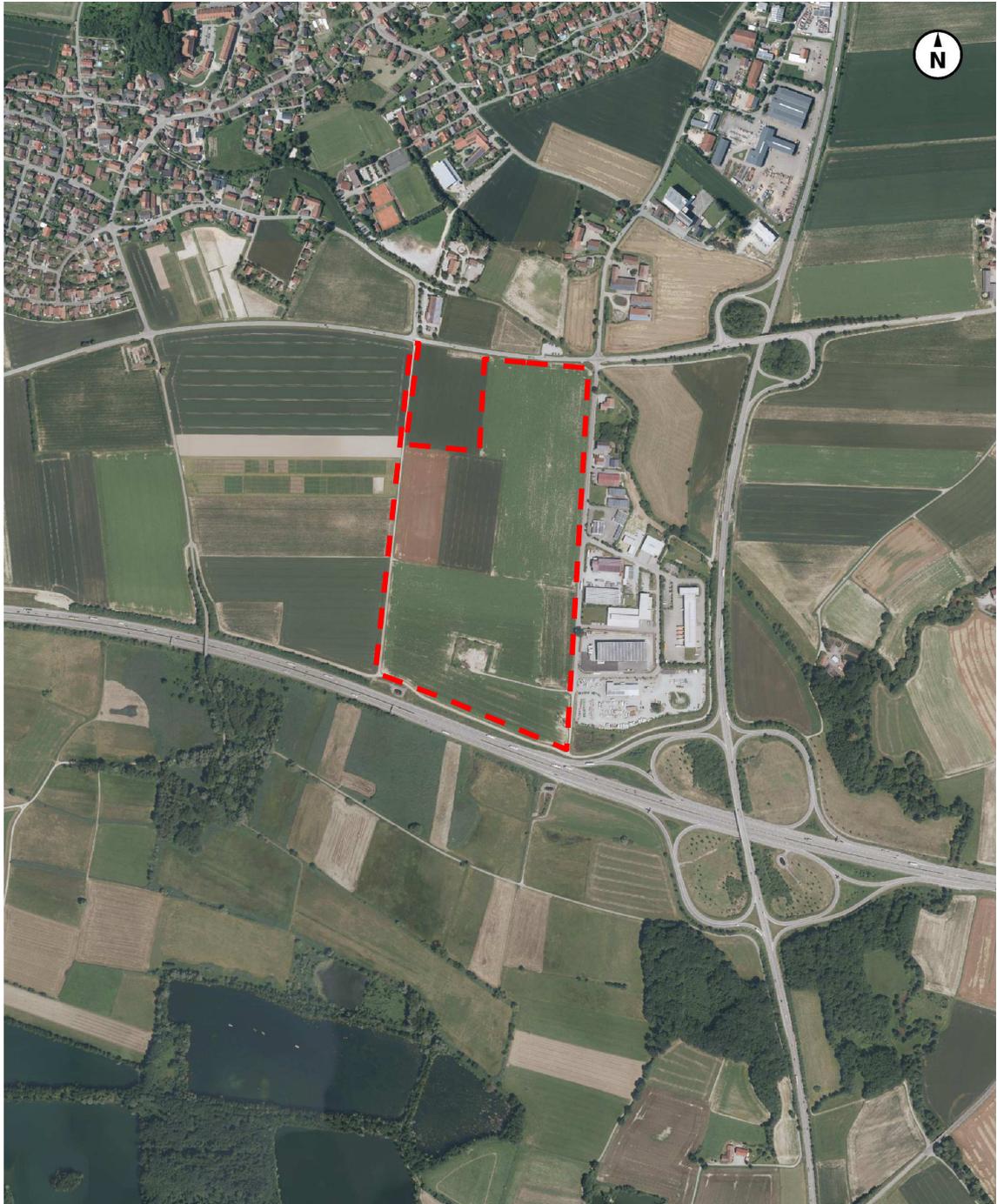


1.3 Übersichtslageplan





1.4 Luftbildausschnitt





2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das **Bebauungskonzept** sieht die Ausweisung einer nunmehr größeren zusammenhängenden Industriefläche mit ca. 8,6 ha im Süden, in unmittelbarem Autobahnanschluss, sowie mehrere unterschiedlich große Industrie- und Gewerbeflächen in nördlicher Richtung bis zur Kreisstraße SR 8 vor.

Das Gewerbegebiet soll verkehrs- und erschließungstechnisch in Abschnitten realisiert werden können.

Es sind daher unverändert rechteckige Grundstücke in variablen Größen vorgesehen. Die Baugrenzen werden als große Baufenster ausgewiesen, die eine Flexibilität je nach Bedarf der ansiedelnden Betriebe zulassen. Die im Plan dargestellten Parzellierungsgrenzen sind jedoch nur Vorschläge und keine verbindlichen Festsetzungen.

Zur Ansiedlung des im Süden geplanten Service-Centers sollen hier Gebäudehöhen bis 18 m (in Teilbereichen bis 30 m) und auf den restlichen Flächen Wandhöhen bis 9,00 m, punktuell bis 12 m, festgesetzt werden.

Die Geschossflächenzahl beträgt 2,4.

Betriebsleiterwohnungen sollen - auch auf den kleineren gewerblichen Parzellen - keine mehr zugelassen werden.

An der von privater Seite im Zuge des ersten Aufstellungsverfahrens in 2012/2013 beantragten Herausnahme der Fl.Nr. 898 Gmkg. Steinach im Nordwesten des Geltungsbereiches hat sich zwischenzeitlich keine Änderung ergeben, die Fläche bleibt ausgegrenzt.

Die **Erschließung** des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt weiterhin ausschließlich von Norden, über zwei Zufahrten von der Kreisstraße SR 8. Die im Nordosten in 2017/2018 errichtete Ampelanlage mit Abbiegespuren wurde zeichnerisch berücksichtigt. Die bestehende Feldzufahrt im Nordwesten (Fl.Nr. 883 Gmkg. Steinach) soll mit einer Doppel-Linksabbiegespur ausgeführt werden; der Geltungsbereich des Deckblattes wird hier geringfügig angepasst.

Eine nördliche Querspange verbindet die östliche mit der westlichen Erschließungsstraße und ermöglicht in diesem Bereich die weitere Aufgliederung auch in kleinere Gewerbeeinheiten.

Auf die bisherige südliche Querspange kann aufgrund der zukünftigen Zusammenlegung der südlichen Grundstücke verzichtet werden, die weitere südliche Erschließungsstraße mit ursprünglich geplantem Wendehammer bei Fl.Nr. 889 Gmkg. Steinach kann bis auf eine verbleibende Restlänge von ca. 55 m verkürzt werden.

Insgesamt ergibt sich damit eine deutliche Reduzierung des bisherigen Erschließungsstraßenanteils zugunsten von nutzbarem Gewerbe- und Industriegrund.

An geeigneten Stellen sind weiterhin Längsparkbuchten für Lkw vorgesehen.

Radverkehr und fußläufiger Verkehr aus und zur Ortsmitte Steinach wird über einen parallel zur Kreisstraße SR 8 bzw. zur Ampelanlage geplanten öffentlichen Geh- und Radweg und weiter entlang der Bayerwaldstraße (alte B 20) bis nach Süden geführt.



3. Grünordnungskonzept

3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur wirksamen Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in die Umgebung sind entlang von allen vier Seiten flächige Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen auf mind. 70% der Grundstückslängen und auf i.d.R. 6 m breiten Grünstreifen vorgesehen. Abschnittsweise erfolgt im Bereich geplanter Lkw-Längsparkbuchten eine Verschmälerung um 3 m.

Vom zukünftigen Industriebetrieb im Süden wurde zur besseren, werbewirksameren Einsehbarkeit von der BAB A3 aus ein Verzicht auf die Anpflanzung der bislang auch dort vorgesehenen Einzelbäume und Heister auf den öffentlichen und privaten Eingrünungsstreifen gewünscht.

Die dort auf öffentlichem Grund bislang festgesetzten ca. 20 Einzelbäume werden zukünftig entlang des nördlichen, privaten Eingrünungsstreifens des Betriebes verbindlich festgesetzt.

Zur Begrünung der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes ist auf 3,0 m breiten Mehrzweckstreifen - abschnittsweise unterbrochen von Lkw-Längsparkbuchten - die alleeartige Pflanzung großkroniger Einzelbäume als Hochstämme (ohne weitere Unterpflanzung) geplant, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Ein- und Ausfahrten sowie Einmündungen nicht zu beeinträchtigen.

Die Freihaltung der zu bepflanzenden öffentlichen und privaten Seitenstreifen sowie der vorgesehenen Baumstandorte von jeglichen Leitungstrassen wird ausdrücklich festgesetzt, um spätere Beschädigungen der Bäume durch evtl. notwendige Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten auszuschließen.

Die erforderlichen Gehölzpflanzungen werden von der Gemeinde Steinach im Zuge der jeweiligen Erschließungsabschnitte durchgeführt.

3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zur westlichen, südlichen und östlichen Eingrünung sowie zur Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes sind zusätzlich private Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Norden kann hierauf aufgrund des dort ohnehin vorgesehenen 8 m breiten öffentlichen Streifens verzichtet werden.

Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten privaten Bepflanzungen dürfen nach außen hin nicht eingezäunt werden, um breitere, mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zusammenhängende Grünzonen zu schaffen und deren ökologische Wirksamkeit damit zu erhöhen.

Die weitere innere Gliederung durch private Grünstreifen orientiert sich an den späteren, tatsächlichen Grundstücksgrenzen, entlang derer mindestens je 3 m breite, zweireihige Gehölzpflanzungen festgesetzt sind.



Die grünordnerischen Vorgaben für die gewerblichen Bereiche legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie die Bepflanzungsdichte fest und sollen - ergänzend zu den öffentlichen Maßnahmen - eine ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung sicherstellen.

Um die Umsetzung dieser Vorgaben zu gewährleisten, ist zu jedem Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Im Hinblick auf weitere grünordnerische Maßnahmen zu den gewerblichen Flächen sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 2.2.1 (wasserdurchlässige Beläge), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3.2 (Gewerbliche Grünflächen) enthalten.

4. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den verbindlich festgesetzten Baumstandorten im Straßenbereich wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes „Buchberggruppe“ erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann nach Angabe des Wasserzweckverbandes „Buchberggruppe“ über dessen Wasserangebot nicht gedeckt werden.

Es sind daher geeignete zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen zu treffen. Gegebenenfalls können dazu gewerbliche Regenrückhalteeinrichtungen mit herangezogen werden.

4.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über zwei geplante Pumpstationen an den tiefer liegenden Nordost- und Südostecken des Geltungsbereiches mit entsprechenden Schmutzwasser-Druckleitungen zur mechanisch-biologischen Kläranlage Steinach geplant.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten gewerblichen Flächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken aufzufangen und zu versickern.

Auf öffentlichen Straßen anfallendes Oberflächenwasser ist über ausreichend dimensionierende Rigolen unter den Fahrbahnen oder unter dem entlang der alten B 20 geplanten Geh- und Radweg zu versickern bzw. den beiden an der Südwest- und Nordostecke des Geltungsbereiches vorgesehenen Absetzbecken zuzuleiten.

Gegebenenfalls kann auch das außerhalb der Geltungsbereichsgrenze im Südosten vorhandene Absetzbecken des angrenzenden Gewerbegebietes „Rotham II/2“ bei entsprechender Ertüchtigung mit herangezogen werden.



4.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Rupert Heider & Co. KG mittels Erdkabel erfolgen.

Eine Erdgasversorgung ist ggfs. möglich.

Die Betriebe haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherrn zu beachten.

Wieder verwertbare Abfälle und Grünabfälle sind gesondert zu sammeln und bestmöglich aufzubereiten oder von privaten Unternehmen fachgerecht zu entsorgen.

5. Immissionsschutz

Für den gesamten Geltungsbereich wurde im Auftrag der Gemeinde Steinach vom Büro IFB Eigenschenk GmbH bereits zum Ausgangsbebauungsplan aus dem Jahr 2012 ein Schallgutachten zur Festlegung von Emissionskontingenten erstellt und für das vorliegende Deckblatt entsprechend der aktuell geplanten Gewerbe- und Industrieflächen überarbeitet (s. Anlage).

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus den Gewerbegebieten Rotham II/1 und Rotham II/2, der Kreisstraße SR 8, der Bundesstraße B 20 und der Bundesautobahn A 3 wurden für die einzelnen Teilflächen zulässige Schalleistungspegel ermittelt. Die Immissionsorte wurden in den Bereichen der benachbarten Gewerbe- und Wohnbebauung festgelegt.

Die für zwei Abstrahlrichtungen (nach Norden und nach Osten) gesondert berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden - getrennt in Tag- und Nachtwerte (06.00 - 22.00 Uhr bzw. 22.00 - 06.00 Uhr) - für jede Teilfläche im Plan festgesetzt.

Jeder ansiedlungswillige Betrieb hat durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die für ihn zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, wobei durch entsprechend gewählte Gebäudeanordnung auf die unterschiedlich hohen Werte nach Norden bzw. nach Osten individuell eingegangen werden kann.

Im gesamten Geltungsbereich sind u.a. Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.



6. 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 auch 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 (s.a. Ziff. C.2).



7. 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



UMWELTBERICHT

1. Bezug zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan von 2013

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Die Voraussetzungen zu vorliegendem Deckblatt Nr. 1 haben sich im Vergleich zum Ausgangsbauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 16.05.2013 hinsichtlich Geltungsbereich, Planungsvorgaben, erwartete Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, alternative Planungsmöglichkeiten und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht geändert.

Insofern wird hier auf die damaligen ausführlichen Unterlagen verwiesen; eine kurze Zusammenfassung folgt in den nachfolgenden beiden Kapiteln.

2. Anlass, Lage, Inhalt und wichtigste Ziele des Deckblattes

Anlass des Deckblattes ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Service-Centers eines Industriebetriebes aus dem Bereich Materialumschlag und Krantech-
nik im Süden des Gebietes.

Hierzu sind innerhalb des Geltungsbereiches einige planliche Änderungen v.a. an den bisherigen Abgrenzungen zwischen Gewerbe- und Industrieflächen mit zugeordneten Emissionskontingenten, am Verlauf der Erschließungsstraßen und an den Parzellierungen sowie textliche Änderungen an den Festsetzungen erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ortschaft Steinach, im westlichen Anschluss an den bereits bebauten Teilbereich des Gewerbegebietes „Rotham II“, und erstreckt sich von der Kreisstraße SR 8 im Norden bis zur Bundesautobahn A3 im Süden. Ca. 300 m weiter östlich verläuft die Bundesstraße 20.

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst unverändert die Fl.Nr. 883 (Feldweg), 885 bis 897 und 887/1 (Feldweg), jeweils der Gemarkung Steinach; er hat eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 350 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 700 m.

Der vorliegende Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt weiterhin die zulässigen Nutzungen und die Einbindung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes (§§ 8 und 9 BauNVO) in seine Umgebung sowie die innere Durchgrünung, berücksichtigt dabei eine ortstypische Bepflanzung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung nach § 15 Abs. 1 BNatSchG.

Der als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 9,40 ha (bisher 13,45 ha), der als Industriegebiet ausgewiesene Bereich ca. 12,93 ha (bisher ca. 8,7 ha) - jeweils incl. Erschließungsstraßen und Grünflächen.



Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt v.a. aufgrund der im Nordwesten in den Geltungsbereich neu miteinbezogenen Kreisstraßen-Bestandteile für die Anbindung der westlichen Erschließungsstraße jetzt ca. 22,52 ha (bisher ca. 22,15 ha); dies entspricht einer geringfügigen Vergrößerung um ca. 0,37 ha bzw. ca. 1,7 % der bisherigen Gesamtfläche.

3. Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen wurde zum Ausgangsbebauungsplan von 2013 mit 51.045 m² ermittelt und mit Satzungsbeschluss bestätigt.

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ergibt sich unter Berücksichtigung der im Nordwesten neu geplanten Linksabbiegespur und Fahrbahnaufweitung der Kreisstraße mit einer derzeit noch nicht genau bekannten zusätzlichen Versiegelung von derz. Straßenseitenflächen folgende geringfügige Erhöhung:

Angesetzt als zusätzliche Versiegelung werden ca. 1.100 m² x bisheriger Faktor 0,3 = 330 m², aufgerundet auf 355 m². Es ergibt sich somit ein neuer Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von (aufgerundet) 51.400 m² / 5,14 ha.

Die entsprechend zur Abbuchung vorgesehenen Ausgleichsflächen sind in den Festsetzungen durch Text zu vorliegendem Deckblatt Nr. 1 nochmals verbindlich festgesetzt.

Mit Satzungsbeschluss sind die Flächen an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.