



**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
Auslegungs- und Billigungsbeschluss vom 25.03.21
Satzungsbeschluss vom 20.05.2021

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 m² 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 m² 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 m² ein Ausgleichserfordernis in Höhe von 400 m², 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 m² geteilt durch durchschnittlichen Anerkennungsfaktor von 0,8687 = 460 m² reale Abbuchungsfläche).

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

1. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, 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“.