GEMEINDE STEINBERG AM SEE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WACKERSDORF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

im Bereich der Flurnummern 940/16 und 940/17
in der Gemarkung Oder (nach § 9 BauGB)

GE Gebiet (nach § 8 BauNVO)
11. ÄNDERUNG

Verfahrensträger:

Gemeinde Steinberg am See
Nittenauer Straße 1
92449 Steinberg am See
Tel.: +49 (0)9431 51324
Fax: +49 (0)9431 64581
Mail: info@wackersdorf.de

Bauherr:

MSR-Recycling GmbH
Vertr.: Thomas Sperl
Weidener Straße 1
93057 Regensburg

Planung Bebauungsplan:

SCHWEIGER
ARCHITEKTUR + PLANUNG GMBH
WESTENDSTRASSE 11
93049 REGENSBURG
fon 0941 / 29764-0 fax 0941 / 29764-20
mail info@architektur-schweiger.de

Planung Grünordnung:

ZiSSLERARCHiTEKTUR GMBH
Ebenpaint 9 93170 Bernhardswald
mailto: info@zissler-architekturgmbh.com

Regensburg, den 19.01.2021

WESTENDSTRASSE 11 93049 REGENSBURG fon 0941 / 29764-0 fax 0941 / 29764-20 mail info@architektur-schweiger.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 11.ÄNDERUNG „FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT MIT ÄNDERUNG TEILFLÄCHE ZUM GEWERBEGEBIET LAGERFLÄCHE FÜR NEU- UND GEBRAUCHTFAHRZEUGE, LKW, BAUMASCHINEN UND BAUSTOFFE AM STEINBERGER SEE“ 3
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
1.2 ARTEN- UND BIOTOPAUSSTATTUNG 4
1.3 GRÜNORDNUNGSKONZEPT 5
1.4 BRANDSCHUTZ 5
1.5 UMWELTPRÜFUNG NACH §2 ABS. 4 BAUGB 5

WESTENDSTRASSE 11 93049 REGENSBURG fon 0941 / 29764-0 fax 0941 / 29764-20 mail info@architektur-schweiger.de

1. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 11. ÄNDERUNG „FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT MIT ÄNDERUNG TEILFLÄCHE ZUM GEWERBEGEBIET NUTZUNGSÄNDERUNG STELLFLÄCHE FÜR NEU- UND GEBRAUCHTWAGEN, LKW, BAUMASCHINEN UND BAUSTOFFE“

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Lage des Baugebietes und Raumbeziehung
Das vorhabenbezogene Baugebiet liegt südlich des Steinberger Sees, in einem Waldgebiet, zugehörig der Gemeinde Steinberg am See.
Das Plangebiet wird von der Staatsstraße St 2145 her erschlossen. Um das Verkehrsaufkommen zu verbessern, wird hier eine neue Abbiegespur geplant. Zusätzlich wird auch in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Steinberg am See eine zusätzliche Abbiegespur zum Parkplatz Steinberger See geplant. Der Parkplatz wird vergrößert.
Abbiegespur und Parkplatz sind nicht Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Aktueller Stand der Deponie:
Bis Dezember 2019 wurden vom damaligen Betreiber im Bereich der Deponie, Bauschutt und Bodenaushub unverdichtet und unkontrolliert eingebaut und aufgefüllt.
Unter Aufsicht des Landratsamt Schwandorf sowie der Firma ABS-Altlasten- und Bodensanierungs GmbH wurden bereits schon mehrere Bodenproben am Gelände genommen.
In enger Zusammenarbeit mit den Sachverständigen, Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt Schwandorf sowie der Gemeinde Steinberg am See wird eine vernünftige Sanierung ausgearbeitet und geplant.

Beschreibung des Vorhabens:
Erstellen eines Bürogebäudes und drei Lagerhallen, sowie Flächenbefestigung einschließlich erforderlicher Auffüllung.
Errichtung von Stellplätzen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge, LKW, Baumaschinen und Baustoffe.
Um einen Abschluss des Geländeprofils zu erreichen, ist eine Aufschüttung mit Recyclingmaterial AVV 190112 vorgesehen.
Dieses Auffüllmaterial hat eine sehr hohe Trag- und Verdichtungsfähigkeit.
Festgesetzt wird die neue Höhe durch die Höhenkote von 379,00 m ü. NN
(Bestand ca. 373,50 m ü. NN).

WESTENDSTRASSE 11 93049 REGENSBURG fon 0941 / 29764-0 fax 0941 / 29764-20 mail info@architektur-schweiger.de

Oberflächenentwässerung:
Die Oberflächenentwässerung soll nicht an den örtlichen Kanal angeschlossen werden, um die Kläranlage der Gemeinde zu entlasten.
Die Entwässerung des Geländes erfolgt über ein Rückhaltebecken in einen Vorfluter (Kräherweihergraben 15l/s).
Dieses Vorhaben muss in einem Wasserrechtsverfahren geprüft werden.
Die Oberfläche selber wird mit einer Asphaltdeckschicht von 12 cm und einer Oberschicht von 4 cm versiegelt.
So kann kein Oberflächenwasser eindringen und das Grundwasser wird nicht mehr gefährdet.

Begrünung:
Bei den geplanten Bauvorhaben entstehen durch die Aufschüttungen Böschungen, die im oberen Bereich mit einem ca. 2,00 m breiten Bankett enden. Die umlaufenden Böschungen werden insgesamt durch autochthone Gehölze begrünt.
Der unmittelbare Bereich der Gebäude erhält ebenfalls eine Eingrünung, um die Fernwirkung der durch die Höhe exponierten Gebäude zu reduzieren.
Die an den Waldrand angrenzenden ebenen Flächen werden durch flächige Wiederaufforstungsmaßnahmen ebenfalls naturnah begrünt.

Bebauung:
1. Bürogebäude (erdgeschossiger Bau), Dimensionen 12x35 m
2. 3 Lagerhallen inkl. Büroanbau, Dimensionen 25x45 m
3. Stellplätze für Neu- und Gebrauchtwagen, LKW, Baumaschinen und Baustoffe

Verkehrsregelung:
Um den Verkehr zu entlasten wird eine rechts und eine links Abbiegespur eingeplant.

Arbeitsplätze:
Es ist geplant ca. 25 neue Arbeitsplätze zu schaffen, die Errichtung der Arbeitsplätze lässt der Gemeinde Steinberg am See Gewerbesteuer zufließen.

1.2 ARTEN- UND BIOTOPAUSSTATTUNG

Im Plangebiet selbst sind keine kartierten Biotope vorhanden.
Das Plangebiet wurde als Deponiefläche genutzt. Auf dieser haben sich durch Brachliegen Sukzessionsflächen gebildet.

WESTENDSTRASSE 11 93049 REGENSBURG fon 0941 / 29764-0 fax 0941 / 29764-20 mail info@architektur-schweiger.de

1.3 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Bei den geplanten Bauvorhaben entstehen durch die Aufschüttungen Böschungen, die im oberen Bereich mit einem ca. 2,00 m breiten Bankett enden. Die umlaufenden Böschungen werden insgesamt durch autochthone Gehölze begrünt.
Der unmittelbare Bereich der Gebäude erhält ebenfalls eine Eingrünung, um die Fernwirkung der durch die Höhe exponierten Gebäude zu reduzieren.
Die an den Waldrand angrenzenden ebenen Flächen werden durch flächige Wiederaufforstungsmaßnahmen ebenfalls naturnah begrünt.

1.4 BRANDSCHUTZ

Für die geplante Errichtung der Lagerhallen und Bürogebäude ist im Zuge der Eingabeplanung ein Brandschutzkonzept vorzulegen.

1.5 UMWELTPRÜFUNG nach §2 ABS. 4 BAUGB

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wird auf den Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes mit den darin festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.