

**GEMEINDE STEINBERG AM SEE  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WACKERSDORF**

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
„NUTZUNGSÄNDERUNG LAGERFLÄCHE ZU STELLPLÄTZE FÜR NEU- UND  
GEBRAUCHTWAGEN, LKW, BAUMASCHINEN UND BAUSTOFFE“  
IN 92449 STEINBERG AM SEE, AN DER STAATSTRASSE 2145**

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

**GE Gebiet (nach § 8 BauNVO)**



**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Steinberg am See**  
Nittenauer Straße 1  
92449 Wackersdorf  
Tel.: +49 (0)9431 51324  
Fax: +49 (0)9431 64581  
Mail: [info@wackersdorf.de](mailto: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](mailto:info@architektur-schweiger.de)

**Planung  
Grünordnung:**

**ZISSLERARCHITEKTUR GMBH**  
Ebenpaint 9 93170 Bernhardswald  
mailto: [info@zissler-architekturmbh.com](mailto:info@zissler-architekturmbh.com)

**Regensburg, den 19.01.2021**

## Standort, Gegenstand der Planung

### Standort

Das vorhabenbezogene Baugebiet liegt südlich des Steinberger Sees, im Waldgebiet Spitalholz, 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.

(Anlage 1)

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.

### Gegenstand der Planung

Erstellen eines Verwaltungsgebäudes und von drei Lagerhallen inkl. Büroflächen, sowie Flächenbefestigung einschließlich erforderlicher Auffüllung.

Hauptsächlich werden jedoch Flächen für Stellplätze für Neu- u. Gebrauchtfahrzeuge, LKW, Baumaschinen und Baustoffe errichtet.

Um einen Abschluss des Geländeprofiles zu erreichen, ist eine Aufschüttung mit Recyclingmaterial AVV 190112 vorgesehen.

Dieses Auffüllmaterial hat eine sehr hohe Trag- u. Verdichtungsfähigkeit.

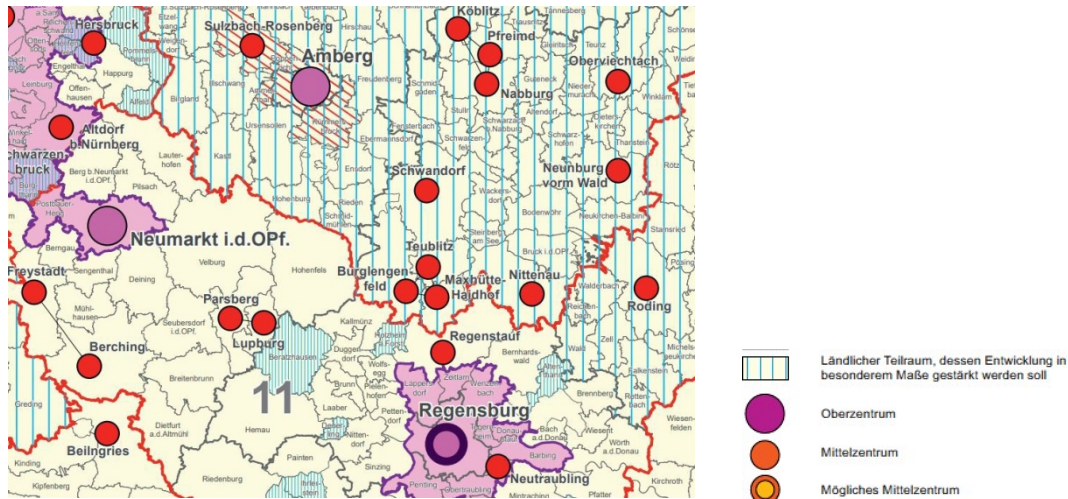
Festgesetzt wird die neue Höhe durch die Höhenkote von 379,00 m ü. NN (Bestand ca. 373,50 m ü. NN).



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 940/16 und 940/17 mit der Gemarkung Oder.



## Zweck/Ziel der Planung



Ausschnitt LEP Bayern Anhang 2 Regionalplan

## Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde Steinberg am See, zugehörig zur Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf (Lkr. Schwandorf), ist seitens der Landesentwicklungsplanung im Regionalplan der Region 6 Oberpfalz-Nord als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) eingestuft. Steinberg am See, welches am Mittelzentrum Schwandorf zu verorten ist, zählt dabei nicht zu den besonders strukturschwachen Gemeinden

Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert, wird dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, zwei Vollgeschosse als zulässig festzulegen.



Gemäß der allgemeinen Ziele und Grundsätze ist zu berücksichtigen:

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden soll weitgehend minimiert werden.

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

Es wird so vorgegangen, dass vor Aufschüttung des Geländes der Boden weitgehend von Verunreinigungen befreit wird. Altlasten werden fachgerecht entsorgt. Um sicher zu gehen, dass Restbestände der Verunreinigung nicht in das Grundwasser gelangen, wird die Fläche nach der Auffüllung mit Asphalt versiegelt und das anfallende Regenwasser in ein Rückhaltebecken geleitet, von dort aus wird 15l/s in den Vorfluter Kräherweihergraben geleitet.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden.

Insbesondere hochwertige Böden sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen.

Natur und Landschaft werden als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht.

Unnötiger Ressourcenverbrauch soll generell vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe haben ressourcenschonend zu erfolgen.

Weitere bezugsrelevante Aussagen des Regionalplans speziell zum Planungsgebiet sind nicht ablesbar.

## Erschließung

### Verkehr

Das Plangebiet ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die Staatsstraße 2145 angebunden. Nicht weit westlich befindet sich die Autobahnausfahrt 34 der Autobahn A93.

Um das Verkehrsaufkommen zu verbessern, wird hier eine neue Abbiegespur geplant (nicht Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens).



Schema Verkehrsführung



### Sparten/Hausanschlüsse/Leitungen

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Eine Erweiterung (Verlängerung) von Brauchwasser- und Abwasserleitungen ist notwendig.

Im Anhang befindet sich hierzu ein Entwässerungsschema (Anlage 3).

### **Immissionsschutz**

Zur Überprüfung von Emissionen wird die Erstellung eines Schallschutzgutachtens empfohlen. Nachtanlieferung ist vorgesehen.

### **Allgemeines**

Im Zweifel haben die Regelungen des zu erstellenden Bebauungsplans Vorrang vor den Darstellungen der dem Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Planzeichnungen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Investor bzw. Eigentümer in Verbindung mit dessen Vertretung.

Aufgestellt, 25.01.2021

---

Bauherr/Investor

---

Schweiger (Architekt)



**Flächen- und Stellplatznachweis:**

|                     |                         |          |
|---------------------|-------------------------|----------|
| Verwaltungsgebäude: | 420 m <sup>2</sup>      | (BGF EG) |
| Lagerhalle:         | 1.136,25 m <sup>2</sup> | (BGF EG) |
| Bürofläche:         | 221 m <sup>2</sup>      | (BGF EG) |

***Anlage 1: Abbiegespur (zur Info! Nicht Teil des B-Plans)***

***Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil***

***Anlage 3: Entwässerungsschema***