



Gemeinde Steindorf

VORENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 23 - 1. Änderung

„Eresried Süd-Ost“

mit integriertem Grünordnungsplan

in der Fassung vom 05.02.2025

Textliche Festsetzungen, Begründung und
Umweltbericht

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Ermächtigungsgrundlage	3
A. Planzeichnung	3
B. Zeichenerklärung	3
C. Textliche Festsetzungen	4
C.1. Allgemeine Vorschriften	4
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	4
C.3. Schlussbestimmungen	8
D. Begründung	9
D.1. Anlass der Planung	9
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	10
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	10
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	10
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	10
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	10
D.2.5. Topografie, Vegetation	10
D.2.6. Altlasten / Wassersensibler Bereich	11
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	11
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	11
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	11
D.3.3. Denkmalschutz	12
D.4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
D.4.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept	13
D.4.2. Begründung einzelner Festsetzungen	13
D.4.3. Erschließungskonzept	14
D.4.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	14
D.4.5. Ver- und Entsorgung	15
D.5. Immissionsschutz	15
D.5.1. Lärmschutz	15
D.6. Umweltbericht	17
D.6.1. Einleitung	17
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	18
D.6.3. Zusätzliche Angaben	28
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	32
E.1. Vorschriften und Regelwerke	32
E.2. Altlasten	32
E.3. Bodendenkmäler	32
F. Anlagen	33
F.1. Luftbild	33
F.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung – 4. Änderung	34
F.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 – Eresried Süd-Ost	35
F.4. Eingriffsausgleichbilanzierung	36

Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Steindorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, den Bebauungsplan Nr. 23 –1. Änderung, „Eresried Süd-Ost“, als Satzung:

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 05.02.2025.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 05.02.2025.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 05.02.2025.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil D), der Zeichenerklärung, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken (Teil G).

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 23 – 1. Änderung, „Eresried Süd-Ost“, wird für den Bereich zwischen der AIC 18 im Norden und der Steinbach im Süden am östlichen Ortsrand von Eresried aufgestellt. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

(3) Ausgeschlossen und somit nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8 als Höchstmaß.
- (3) Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,0 als Höchstmaß.
- (4) Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion (Dachhaut) darf

bei gewerblichen Gebäuden bergseits gemessen

- höchstens 7,5 m und mit Pultdach 7,5 m traufseitig und 13,0 m am First.
- die Firsthöhe darf 13 m nicht überschreiten.

Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe sind Abluftkamine, Schornsteine und sonstige Technische Aufbauten Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe bis zu 3,0 m zulässig.

Für Wohngebäude werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Für den Planbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Maßgaben der offenen Bauweise, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen, jedoch ohne eine Längenbegrenzung, gelten.
- (3) Bauliche Anlagen sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

§ 7 Sichtfeld

- (1) Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich 0,8 h hoch über eine durch die Sichtpunkte gelegte Ebene erheben würde.

§ 8 Grünordnung / Ausgleichsflächen

- (1) Die Bepflanzungen sind entsprechend der Festsetzung mit Bindung zum Anpflanzen von einheimischen Laubbaumhochstämmen 1. und 2. Ordnung und Gehölzgruppen festgesetzt. Die Bepflanzung ist mit Pflanzen aus der Artenliste anzulegen. Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

(2) Artenliste

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	heimischer Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Zweimal verpflanzt (2xv) 60 – 100 cm hoch sowie einheimische Strauchbeerenobst

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

Hochstamm (H), dreimal verpflanzt (3xv), STU 14/16

Bäume 2. Ordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Hochstamm (H), zweimal verpflanzt (2xv), 150 – 200 cm hoch.

Sowie Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm, bewährte regionale Sorten)

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume mindestens 2.5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) zu begrünen.

(3) Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche Entwicklungsziel artenreicher Blühstreifen mit punktuellm Gehölzbestand und Ausbildung eines Uferstrandstreifens

- Pflanzung von Laubbaumhochstämmen erster- und zweiter Ordnung gemäß Artenliste,
- Bei sehr starkem Aufkommen einjähriger Ackerunkräuter zeitnah mähen oder mulchen
- Der Energiewald ist zu roden,

- Saatgut bewährte mehrjährige, artenreiche autochthone Blümmischungen,
- Sofortiger Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung,
- Während der Brut- und Aufzuchtzeit sind keine Pflegemaßnahmen vorzunehmen,
- Die weitergehende Pflege des Blühstreifens ist über einschürige Mahd ab Ende Juni sicherzustellen,
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen,
- Mulchgänge sind nicht zulässig
- Entlang des Steinbachs ist auf die Breite von 3 m ein Uferrandstreifen durch punktuell Aufweiten und Abflachen des nördlichen Uferbereichs und Anpflanzung von Hochstauden und Röhricht anzulegen.

Vermeidungsmaßnahmen

(4) Insektenschutz

Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 zu verwenden.

(5) Geländeänderungen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Lagerflächen unumgänglich ist. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Mit Ausnahme der Geländeänderung zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahme entlang des Steinbachs sind Geländeänderungen nur mit einem Abstand von 20 m zum Steinbach zulässig.

§ 9 Gestaltung

(1) Die Fassaden von Lagerhallen sind mindestens zu 1/3 der Fassadenfläche mit Holz zu verkleiden.

(2) Einfriedungen

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendrahtzäunen bis 2,0 m Höhe ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind als Grundstückseinfriedungen Hecken sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Gesamthöhe bis 1,2 m ohne Sockel zulässig.

§ 10 Immissionsschutz

(1) Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenbezogenes Emissionsverhalten pro Quadratmeter Grundstücksfläche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ²
GE 1	65	50
GE 2	67	52

- (2) Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor um ein Zusatzkontingent sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit von $L_{EK,zus,T} = L_{EK,zus,N} = 2 \text{ dB}$
- (3) Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung (Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 und A.1.3 der TA Lärm) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung der teilweise hinzukommenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Verkehrs- und Grünflächen maßgebend.
- (4) Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 26.08.1998) in der jeweils gültigen Fassung ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.
- (5) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen nur errichtet oder geändert werden, wenn durch die gewerblichen Lärmeinwirkungen benachbarter Flächen die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.
- (6) Die Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm durch Gewerbe sind einzuhalten.
- (7) An der mit dem Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen - Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen ist eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 11 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ geändert und insoweit aufgehoben.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

D. Begründung

in der Fassung vom 05.02.2025.

D.1. Anlass der Planung

Die Flächen am östlichen Ortsrand von Eresried zwischen der Kreisstraße AIC 18 und dem Steinbach werden durch einen Holzhandel genutzt. Für eine erste Erweiterung des Betriebes, der ursprünglich aus einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb hervorging, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ aufgestellt, der für den Betrieb ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ und im nördlichen Bereich eine durch Baugrenzen große überbaubare Fläche für die Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäude sowie große Hallen zur Verarbeitung und Aufbewahrung von Brennholz festsetzt. Östlich einer in Nordsüdrichtung verlaufenden Drainage Leitung wurden weitere überbaubare Flächen festgesetzt, auf denen das Wohnhaus des Betriebsinhabers errichtet wurde. Für die daran südlich anschließenden Flächen des Sondergebietes sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Hier sieht der Vorhabensplan Flächen für die Lagerung von Holz vor.

Die Gebäude, Lagerflächen sowie die Grün- und Ausgleichsflächen wurden mittlerweile vollumfänglich entsprechenden den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ sowie den Maßgaben des Durchführungsvertrages umgesetzt und hergestellt.

Im Zuge einer Betriebserweiterung soll nun ein ca. 120 m x 13 m großes Trocknungsgebäude mit Hackschnitzelheizung errichtet werden. Da die nördlichen überbaubaren Flächen bereits mit Betriebsgebäuden einschließlich der notwendigen Erschließungsflächen ausgeschöpft sind, soll das Trocknungsgebäude auf Flächen südliche angrenzend an die bestehenden Lagerhallen für Brennholz errichtet werden. Der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in diesem Bereich keine überbaubare Flächen fest. Daher soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Die durch den Neubau verlorengehenden Lagerflächen sollen südlich anschließend durch Überplanung der südlichen Grünflächen mit Ausgleichsflächen und Teilen des daran anschließenden privaten Energiewaldes geschaffen werden.

Die verlorengehenden Ausgleichsflächen sowie die Ausgleichsflächen für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf den Flächen des Energiewaldes nördlich des Steinbaches geschaffen werden.

Damit der mittlerweile etablierte Holzhandel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanbereichs auf betriebliche Veränderungen künftig flexibel reagieren kann, ohne für jedes Vorhaben eine Bebauungsplanänderung durchlaufen zu müssen, soll die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 23 „Eresried Süd-Ost““ als eigenständiger Bebauungsplan im Sinne eines Angebotsbebauungsplans ohne Vorhabenbezug geändert bzw. aufgestellt werden. Entsprechend soll anstelle des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die bisherig zulässige Nutzungen entsprechen durchweg dem Grunde nach den zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß

§ 8 BauNVO, nur mit der Einschränkung auf den Holzhandel. Diese Einschränkung soll damit künftig wegfallen.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ – 1. Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er entspricht dem Geltungsbereich des seit dem 17.07.2013 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ und umfasst den Bereich zwischen der Kreisstraße AIC 18 im Norden und dem Steinbach im Süden am östlichen Ortsrand von Eresried.

Von der Planung betroffen sind die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 128 und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 27/1 und 24 (Kreisstraße AIC 18), alle Gemarkung Eresried. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Fl.-Nr. 24 (Kreisstraße AIC 18) sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 27/1 und 128, alle Gemarkung Eresried, im Privateigentum.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst neben der öffentlichen Verkehrsfläche der Kreisstraße AIC 18 und Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 27/1 den Betrieb eines Holzhandels.

Das Betriebsgelände ist vornehmlich von zwei großen nach Norden offenen Lagerhallen für Brennholz im Norden und daran in Richtung Süden anschließend offenen Lagerflächen für Holzstämmen geprägt. Im Osten befindet sich das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Das Betriebsgelände ist im Norden, Osten und Süden von Grünflächen (Ausgleichsflächen) umgeben. Südlich grenzt zwischen der südlichen Ausgleichsfläche und dem Steinbach die Fläche eines Energiewalds an, der regelmäßig gerodet und neu angepflanzt wird.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets ist durch das Dorfgebiet der Gemeinde Eresried mit (teilweise aufgegebenen) landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern im Westen, ausgelagerten Hofstellen im Norden und daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Südlich am Plangebiet verläuft der Steinbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Im Osten verläuft ein landwirtschaftlicher Weg von der AIC 18 in Richtung Süden über den Steinbach und biegt dann in Richtung Westen ab und verläuft parallel zum Steinbach.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Der Planbereich fällt von Norden nach Süden von einer Höhe von 549 m DHHN2016 nach Süden auf einen Höhe von ca. 545 m DHHN2016 ab.

Im Zug der Umsetzung der Ausgleichsflächen zum derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurden die darin festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit Entwicklungsziel artenreicher Blühstreifen mit Gehölzbestand umgesetzt. Im Süden des Planbereichs befindet sich ein Energiewald mit Weiden und Birken als Umtrieblantage, die regelmäßig abgeholzt und durch Neupflanzungen wiederangelegt werden.

D.2.6. Altlasten / Wassersensibler Bereich

Erkenntnisse über Altlasten innerhalb oder angrenzend an den Planbereich liegen nicht vor.

Teile des Planbereichs liegen in einem wassersensiblen Bereich. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt hier nicht vor.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Der Planbereich wird von der Kreisstraße AIC 18 von Norden über eine Zufahrt direkt verkehrlich erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrt besteht über die Zufahrt des Grundstücks Fl.-Nr. 27/1, Gemarkung Eresried.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen FNP ist das überplante Areal im Bereich des Holzhandels als „Sondergebiet Brennholz“ umringt von Grünflächen auf der Nord, Ost und Südseite dargestellt. Der südlich anschließende Bereich des Energiewaldes (Umtrieblantage) bis zum Steinbach in Richtung Süden ist als Wald dargestellt. Im nördlichen Bereich verläuft die Signatur „Wassersensibler Bereich“.

Die geplanten Nutzungen des Planbereichs als Gewerbegebiet kann folglich nicht aus den bisherigen Darstellungen des FNP entwickelt werden, weshalb der FNP im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ 1-Änderung geändert wird. Künftig soll der Bereich des „Sondergebiet Brennholz“ und die südlich angrenzenden Grünflächen sowie Teile der als Wald dargestellten Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden. Die bisherige Darstellung der Fläche des Energiewaldes (Umtrieblantage), auf der die Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft erfolgen, soll als Grünfläche dargestellt werden.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich gilt der seit dem 17.07.2013 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“.

Dieser Bebauungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ 1. Änderung.

Als Art der baulichen Nutzung ist der Bereich des Holzhandels als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist:

- gewerblicher Holzhandel,
- für die An- und Auslieferung von Brennholz sowie die Verarbeitung benötigte Betriebsstoffe,
- Hallen zur Aufbewahrung von Brennholz (z.B. Brennholz in unterschiedlicher Größe, Hackschnitzel, Anfeuerholz, Bündel- und Sackware),
- Hallen zur Verarbeitung von Brennholz (z.B. sägen, spalten und sortieren),
- Hackschnitzelheizung und -trocknungsanlage, Scheitholztrocknungsanlage,
- Sonstige Betriebsgebäude (z.B. Maschinenhalle, Unterstellplatz, Werkstatt),
- Holzlagerplatz, Reinigung, Tankstelle für betriebseigenen Fahrzeuge,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Waage,
- Wohnungen, Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Um das Sondergebiet im Norden, Osten und Süden sind private Grünflächen mit größtenteils Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Pflanzgeboten für Laubbaumhochstämme und Gehölzpflanzungen und Pflanzgebote festgesetzt. Im Süden sind die Flächen des Energiewaldes (Umtriebplantage) als privater Energiewald festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 jeweils als Höchstmaß, sowie die Trauf- und Firsthöhe für gewerbliche Gebäude mit Pultdach von 7,5 m für die Traufhöhe und 13,0 m für die Firsthöhe, sowie für Wohngebäude zwei Vollgeschosse, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

Überbaubare Flächen sind für den nördlichen Bereich durch Baugrenzen als großes durchgängiges Baufenster bis zur nachrichtlichen Übernahme aus dem Drainageplan des WWA Donauwörth festgesetzt. Weiter östlich ist zusätzlich eine kleinere überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt.

D.3.3. Denkmalschutz

Erkenntnisse über Boden- oder Baudenkmäler innerhalb des Planbereichs liegen nicht vor.

Im Abstand von ca. 150 m zum nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-7-71-168-5, Bauernhaus zweigeschossiger Satteldachbau mit gotisierendem Dachfenster, ehem. Aufzugsluke und Putzgliederung, Holztür neubarock, 2. Hälfte 19. Jh., Eresried 29.

Weiter südwestlich, im Abstand von ca. 215 m befindet sich das Baudenkmal D-7-71-168-4, St. Georg, kath. Pfarrkirche St. Georg, pilastergegliederter Saalbau mit StICKKAPPENTONNE und eingezogenem Chor, nördlicher Zwiebelturm, Turmuntergeschoss 15./16. Jh., Neubau 1707/08; mit Ausstattung, Eresried 32.

In diesem Bereich befindet sich auch das Bodendenkmal D-7-7732-0085, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Eresried.

D.4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

D.4.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Vornehmliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung des für die Errichtung einer Trocknungshalle notwendigen Baurechts auf derzeitigen Lagerflächen südlich der bestehenden Hallen und Verlagerung dieser Lagerflächen weiter südlich in Richtung Steinbach. Hierzu ist es notwendig die bestehenden Ausgleichsflächen unter Berücksichtigung der notwendigen Ausgleichsflächen für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft an den Steinbach auf die derzeitigen Flächen des Energiewaldes zu verlagern.

Im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ festgesetzt. Als zulässige Nutzungen sind durchweg Nutzungen festgesetzt, die dem Grunde nach den zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO entsprechen, nur mit der Einschränkung auf den Holzhandel. Um dem Vorhabenträger über die derzeit geplante Errichtung der Trocknungshalle zum einen aber auch für künftige Erweiterungen seines Betriebes auch in Bereichen außerhalb des Holzhandels bereits im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ermöglichen, soll die Beschränkung auf den Holzhandel durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO erweitert werden.

D.4.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Mit Verweis auf die Ziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geändert und die zulässigen Nutzungen weiter ohne die Einschränkung auf den Holzhandel gefasst werden.

Zulässig sind demnach künftig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Nicht Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzung und werden hiermit ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten.

D.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ unverändert übernommen. Dementsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,8, sowie der Geschossfläche (GF) in Höhe von 1,0 und der Wandhöhe mit 7,5 m und der Firsthöhe mit 13,0 m, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

D.4.2.2.1. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Abweichend zum derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurden zusätzlich zu den bereits durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen diese weiter nach Süden über die südlich gelegen Ausgleichsflächen sowie Teile des Energiewaldes erweitert.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

D.4.3. Erschließungskonzept

D.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von Norden von der Kreisstraße 18 über die bestehende Zufahrt erschlossen, die bereits Bestandteil des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist und in der Umsetzung dieses hergestellt wurde.

D.4.3.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Freiflächen innerhalb des Gebietes untergebracht. Hierfür stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

D.4.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept,

Das Grün- und Freiflächenkonzept einschließlich der Ausgleichsflächen gemäß vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried-Süd-Ost“, das vornehmlich eine Randeingrünung des Vorhabens auf der Nordseite entlang der Kreisstraße 18, im Osten und Süden gegenüber der freien Landschaft mit Bäumen, Sträuchern und Landschaftsrasen als artenreiches Extensivgrünland sowie den Ausgleichsflächen entlang des Steinbaches und Energiewalds vorsieht, wurde umgesetzt.

Durch die Überplanung der südlich des Sondergebietes liegenden Ausgleichsfläche sowie des bis zum Steinbach reichenden Energiewaldes als künftige gewerbliche Bauflächen wird die Ausgleichsfläche weiter nach Süden unter Berücksichtigung der aufgrund des zusätzlichen Eingriffes in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen an den Steinbach verschoben. Hierdurch wird eine Randeingrünung

des Vorhabens weiterhin gewährleistet und dauerhaft gesichert. Entsprechend den Maßgaben des Gewässerentwicklungsplans Gewässer III. Ordnung für die Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf von Mai 2005 ist entlang des Steinbachs ein 3 m breiten Uferstreifen als „artenreicher Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten“ herzustellen.

Die weiteren Grün- und Ausgleichsflächen im Norden, Osten und Süden im Anschluss an das Sondergebiet werden unverändert übernommen. Die entsprechenden Festsetzungen aus dem derzeit rechtskräftigen VEP Nr. 23 Eresried Süd-Ost behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

D.4.5. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wurde im Zuge der Umsetzung des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ bereits erschlossen. Die bestehende Anlagen für Wasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Strom und Telekommunikation sind im Weiteren nach Bedarf zu erweitern.

D.4.5.1. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene. Sondermüll ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

D.5. Immissionsschutz

D.5.1. Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation und Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden Nutzungen in der Umgebung wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eresried Süd-Ost“ in der Gemeinde Steindorf von igi Consult GmbH vom 24.10.2024 mit der Berichts-Nr. C230090 liegt vor und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Darin wurden für die Gewerbegebietsflächen die Lärmimmissionen quantifiziert, die im Einwirkungsbereich der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebiets maximal zulässig sind.

Über die Anpassung und Weiterführung der vorhandenen Lärmkontingente des Ursprungs-Bebauungsplans ist die Voraussetzung dafür geschaffen, dass an den nächsten bzw. kritischsten zum umgeplanten Gewerbegebiet liegenden Immissionsorten - unter Berücksichtigung ihrer Gebietseinstufungen und Schutzbedürftigkeiten – in der Summe der Gewerbelärmimmissionen sowohl zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) die maximal ausschöpfbaren Immissionswerte, insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Hierzu wurden den gewerblichen Nutzflächen sog. Emissionskontingente LEK in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter

Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK.

Im Hinblick auf die beurteilungsrelevante Nachbarschaft war im Zuge der Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) und zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) durch die Gesamtheit der Immissionskontingente LIK in der Summe mit vorbelastenden Gewerbelärmimmissionen, insbesondere durch das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 25 „Eresried Süd“, die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden. Infolgedessen müssen durch die verfahrensgegenständlichen Gewerbegebietsflächen im Einwirkungsbereich der nächstgelegenen Wohnbebauungen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 ausreichend unterschritten werden. Während auf dieser Grundlage die Emissionskontingente auf der Fläche GE 2 im Vergleich zur derzeitigen Situation unverändert bleiben bzw. sich auf die südliche Erweiterungsfläche ausdehnen, werden sie im Norden und Osten, das heißt im Bereich der Fläche GE 1, um 2 dB herabgesetzt. Das Zusatzkontingent für den ausgewiesenen Richtungssektor von tagsüber wie nachts + 2 dB gilt unverändert zum Ursprungs-Bebauungsplan. Im Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen werden durch das Plangebiet „Eresried Süd-Ost“ und das bestehende Gebiet „Eresried Süd“ an den Immissionsorten in der Umgebung die Orientierungswerte in der Regel um 3 dB unterschritten (Immissionsorte IO 1 bis IO 5 der schalltechnischen Untersuchung), sodass ein maßgeblicher Spielraum auch für sonstige Gewerbeemittenten aufrechterhalten bleibt. Lediglich am exponiert zum Plangebiet liegenden Immissionsort IO 6, der Südostseite des Wohngebäudes „Eresried 42a“, werden infolge der Geräuschkontingente die Orientierungswerte ausgeschöpft.

Schon durch die Bestandsituation bedingt werden im Umfeld des Bebauungsplangebiets zur Vermeidung eines Immissionskonflikts schutzbedürftige Nutzungen in aller Regel nicht näher heranrücken dürfen als die vorhandene Wohnbebauung. Auch in größeren Abständen ist im Fall einer geplanten Bebauung insbesondere dann auf schallschutztechnische Belange zu achten, wenn sie eine stärkere Schutzbedürftigkeit aufweist als die derzeit in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen, an denen die in Dorf- oder Mischgebieten geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit maßgebend sind.

Dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 24.10.2024 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

Im Zuge der Planung oder Umplanung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung Kontakt mit einem schalltechnischen Beratungsbüro aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den kritischsten Immissionsorten anzustreben.

Mit der ausgewiesenen Fläche GE 2, welcher unverändert Emissionskontingente von 67 dB(A)/m² zur Tagzeit und 52 dB(A)/m² zur Nachtzeit zuzüglich eines Zusatzkontingentes von +2 dB in die Richtungen Nord, Nordost und Ost zugordnet sind, sind die Vorgaben aus der Rechtsprechung zur Lärmkontingentierung ausreichend beachtet.

Aufgrund des zugrundeliegenden Geräuschpotentials ist im Grunde die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebs möglich.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

D.6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird dann durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und ggf. vorliegender ergänzender Untersuchungen dann im weiteren Verfahren vervollständigt.

D.6.1. Einleitung

D.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Zur Umsetzung einer geplanten Betriebserweiterung soll für eine Holztrocknungshalle auf den derzeitigen Lagerflächen südlich der bestehenden Hallen und Verlagerung dieser Lagerflächen weiter südlich in Richtung Steinbach sowie für weitere derzeit noch nicht konkret geplante Betriebserweiterungen das notwendige Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig, die bestehenden angrenzenden Ausgleichsflächen weiter nach Süden an den Steinbach zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen auf die bestehenden Flächen des Energiewaldes zu verlagern.

Weitere Einzelheiten zum Inhalt und den wichtigsten Zielen der Planung siehe auch Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.5.1. „Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept“.

D.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind folgende Ziele angegeben.

- Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiotope und Verbesserung des Biotopverbundes in Bachtälern des Hügellandes (z.B. Arasbach, Höfaer Bach, Kaisbach, Kleine Paar und Zellerbächlein, Krebsbach, Sandrach, Schindbach, Steinbach und Unterzeller Bach)
- Zielarten (Beispiele): P: *Trollius europaeus*, H: *Chorthippus montanus*
 - Erhalt und Entwicklung
 - Etablierung einer extensiven Grünlandnutzung auf bisher intensiv genutzten Nassstandorten
 - Anlagen extensiv genutzter Pufferstreifen entlang von Bächen und Gräben und Etablierung von seggenreichen Nasswiesen, feuchten Hochstaudenfluren und Röhrichten,
 - Verbesserung der Lebensraumbedingungen in zugehörigen Hangsumpfen und Verhinderung von Nährstoffeinträgen
 - Schaffung extensiv genutzter Verbundkorridore zu den Hangsumpfen
- Zielarten (Fließgewässerverbund im Hügelland (Kleine Paar, Kabisbach, Mossgraben, Krebsbach, Schindbach, Unterzeller Bach, Steinbach))
- Zielarten (Beispiele): F: Koppe, L: *Calopteryx splendens*, *Calopteryx virgo*
 - Beachten der im Rahmen vorliegender bzw. zu erstellender Gewässerentwicklungspläne definierten Leitbilder
 - Redynamisierung der Bäche: Wiederherstellen der strukturellen Vielfalt
 - Wiederherstellen der biologischen und morphologischen Durchgängigkeit
 - Verbesserung der Wasserqualität: Ausweisen beidseitiger Uferstreifen, Extensivierung der Nutzung in der Bachau
 - Verzicht auf Bachräumungen
 - Schaffung extensiv genutzter Verbundkorridore zu den Quellbiotopen
- Erhalt und Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland
- Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen

Weitergehende, besonders zu beachtende Umweltziele sind für den Planbereich im Fachrecht nicht festgelegt.

D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

D.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung“.

D.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sowohl der bestehende Betrieb des Holzhandels im Bestand weitergeführt als auch die bestehenden und mittlerweile vollständig umgesetzten südlich angrenzenden Ausgleichsflächen und der Energiewald unverändert bestehen bleiben. Daher ist von keiner Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung auszugehen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ (siehe D.3.2.) wäre eine anderweitige Nutzung des Areals nicht möglich.

D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird der bestehende Betrieb baulich nach Süden erweitert und die bestehenden angrenzenden Ausgleichsflächen weiter nach Süden an den Steinbach zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen auf die bestehenden Flächen des Energiewaldes unter Beachtung der Maßgaben des „Gewässerentwicklungsplanes Gewässer III. Ordnung für die Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf“ von Mai 2005 verlagert.

D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs-/Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebietes.

Der Standort des Vorhabens liegt südöstlich am Ortsrand von Eresried an der Kreisstraße AIC 18 und wird bereits derzeit intensiv für den Holzhandel genutzt. Im östlichen Bereich liegt das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Die östlich und südlich des Steinbachs angrenzenden Flächen außerhalb des Planbereichs werden landwirtschaftlich genutzt.

Westlich und nördlich des Planbereichs grenzt die bestehende Bebauung von Eresried mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen an. Zudem bestehen Planungsüberlegungen für weitere Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße AIC 18.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden Nutzungen in der Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eresried Süd-Ost“ in der Gemeinde Steindorf von igi Consult GmbH vom 24.10.2024 mit der Berichts-Nr. C230090 liegt vor und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Es kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Hinblick auf bestehende Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets wurde bereits im Zusammenhang mit dem vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Gewerbelärmimmissionen durchgeführt.

Hierzu wurden die auf den gewerblichen Nutzflächen zulässigen Geräuschentwicklungen bestimmt, indem Emissionskontingente LEK in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche vergeben wurden. Im Rahmen der aktuell vorgenommenen Änderung des Bebauungsplans bestand nunmehr in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Aufgabe, für die Gewerbegebietsflächen die Emissionskontingente zu überprüfen bzw. neu festzulegen – siehe hierzu auch D. 5.1. Lärmschutz.

Für das Schutzgut Mensch sind gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand wegen der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung des Planbereichs und der Festsetzungen zum Immissionsschutz keine bzw. geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten. Durch die mit der Bebauungsplanänderung geplante Betriebserweiterung kann der Standort erhalten und damit auch Arbeitsplätze vor Ort gesichert und erweitert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keinerlei zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

D.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Infolge der bislang intensiven gewerblichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes sind neben der bestehenden Randeingrünung, dem Energiewald im Sinne einer Umtriebplantage sowie der bestehenden Ausgleichsflächen gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten sind nicht bekannt bzw. mit dem Vorkommen ist nicht zu rechnen.

Im ABSP Aichach-Friedberg ist ein als überregional bedeutsam eingestuftes Sommer-Männchenquartier des Großen Mausohr (*Myotis myotis*) in der Kirche von Eresried (ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt) verzeichnet.

Bei Durchführung der Planung werden neben den bereits gewerblich genutzten Flächen zusätzlich 2.505 m² derzeit ökologisch höherwertige Ausgleichsflächen und 3.251 m² derzeit ökologisch geringer wertige als Energiewald (Umtriebplantage) genutzte Flächen in Gewerbeflächen überplant. Die überplanten bisherigen Ausgleichsflächen werden zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen weiter südlich auf den restlichen Flächen des Energiewaldes bis zum Steinbach mit einer Größe von 4.069 m² durch Aufwertung dieser Flächen unter Beachtung der Maßgaben des Gewässerentwicklungsplans Gewässer III. Ordnung für die Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf von Mai 2005 verlagert.

Durch die Planung ist die Betroffenheit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs als gering zu betrachten. Positive Effekte auf die Artenvielfalt sind durch die Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreicher Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten“ zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für die Fauna und Flora innerhalb des Plangebietes keine Änderung ergeben. Die vorhandenen Grünstrukturen würden weitgehend unverändert erhalten bleiben.

D.6.2.2.3. Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Fürstenfeldbrucker Altmoränen - Hügelland. Anders als das Tertiärhügelland im Norden gehört das Fürstenfeldbrucker Hügelland zur eiszeitlich geprägten Moränenlandschaft des Alpenvorlandes.

Im Gegensatz zu den lebhaft reliefierten Jungmoränen wurde das rißzeitliche Moränenrelief durch periglaziale Vorgänge stark eingeebnet, die Höhen abgetragen, die Senken (i. d. R. mit äolischen Ablagerungen) aufgefüllt. Die hier besprochene Untereinheit zeichnet sich gegenüber der Landsberger Platte durch ein stärker bewegtes Relief aus. Entsprechend des relativ einheitlichen Bodenausgangsgesteins trifft man auf ein gering differenziertes Bodenmuster: In der gesamten Altmoränenlandschaft treten großflächig Braunerden, teilweise auch Parabraunerden aus Lösslehm auf. Unter ihnen finden sich Relikte älterer (d. h. zwischeneiszeitlicher) Bodenbildung. Die betroffenen Grundstücke werden als Grünland LIIIb2 42/42 eingestuft: Lehm mit geringerer und geringster Ertragsfähigkeit, mit guten Wasserverhältnissen.

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Durch das Vorhaben werden Böden in einer Ausdehnung von ca. 5.756 m² durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen, die entsprechend der Festsetzung zur Grundflächenzahl zu 80 % versiegelt werden dürfen.

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers aus.

Für das Schutzgut Boden sind bei Durchführung der Planung Umweltauswirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes keine Änderung ergeben.

D.6.2.2.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Steinbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der größere Teil des Geltungsbereichs entlang des Steinbaches ist wassersensibler Bereich (Auen und Niedermoore).

Durch die zusätzliche baubedingte Oberflächenversiegelung wird flächige Versickerung von Niederschlagswasser reduziert. Aufgrund der Versiegelung und

Teilversiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Durch die Vergrößerung und Verlagerung der Ausgleichsfläche direkt angrenzend an den Steinbach und Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens durch punktuelles Aufweiten und Abflachen des nördlichen Uferbereichs und Anpflanzung von Hochstauden und Röhricht als Pufferzone vergrößert sich die Filterfläche und entsteht zusätzliches Retentionsvolumen für abfließendes Oberflächenwasser.

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ist als gering bis mittel zu beurteilen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine wesentlichen Veränderungen des Versiegelungsgrades im Planbereich ergeben.

D.6.2.2.5. Schutzgut Luft / Klima

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft nimmt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.

Das Klima des Altmoränengebietes ist als mäßig feucht bis feucht zu charakterisieren. Die mittlere Jahrestemperatur schwankt zwischen 7,0 und 7,5° C. Die jährlichen Niederschlagssummen steigen von 775 mm im Norden bis auf 975 mm im äußersten Süden an. In entwässerten Muldenlagen können Spätfroste auftreten.

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen außerdem durch die Siedlungsstruktur von Eresried, das bestehende Betriebsgelände sowie die Kreisstraße AIC 1 im Norden.

Durch die Betriebserweiterung wird eine Fläche von 5.756 m² zusätzlich in Anspruch genommen, die bisher als Ausgleichsfläche bzw. als Energiewald genutzte Fläche verliert ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Allerdings ist diese Funktion durch die bereits teilweise vorhandene Bebauung/Versiegelung auf dem Grundstück sowie die umliegende Bebauung eingeschränkt. Die Kaltluft fließt entlang des Steinbaches ab, das Gebiet hat somit einen direkten Siedlungsbezug. Allerdings schränken der Energiewald entlang des Baches mit seiner Barriere Wirkung sowie die geringe Neigung des Plangebietes den Kaltluftabfluss ein.

Bei Durchführung der Planung werden sich aufgrund der relativ geringen Größe der Erweiterung und der Umwandlung des Klimawaldes in Ausgleichsfläche mit direktem Bezug zum Steinbach kaum Veränderungen auf das Schutzgut Luft / Klima ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen auf das Schutzgut Luft / Klima ergeben.

D.6.2.2.6. Schutzgut Landschaft

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Planungsraumes durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, den südlich verlaufenden Steinbach sowie der Siedlungsstruktur des Ortsteil Eresried mit dem bestehenden großen Betriebsgebäuden des Holzhandels am östlichen Ortsrand von Eresried geprägt.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Fürstenfeldbrucker Altmoränen - Hügelland (050-A). Die fruchtbaren Böden des altbesiedelten Lössgebietes haben die Entstehung einer intensiv beanspruchten, schon in der Vergangenheit eher „biotoparmen“ Agrarlandschaft begünstigt, die nur im Südosten von größeren Waldflächen (Sandbrunnenholz) durchbrochen wird. Die verbreitet auftretenden staunassen Muldenlagen und Grundwasserböden verhindern jedoch eine durchgängig intensive Ackernutzung, wie sie das Gebiet der Landsberger Platte westlich der Paar großflächig prägt. Wander- oder Radwanderwege, Erholungseinrichtungen oder -anlagen sind im Planungsraum selbst nicht vorhanden. Im Süden entlang des Steinbaches stockt ein Energiewald.

Durch die im Verhältnis zur bestehenden Betriebsflächen (16.167m²) geringen Erweiterung (5.756 m²) im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände, das bereits von großen Betriebsgebäuden geprägt ist und Berücksichtigung der Erweiterung der Ausgleichsflächen im Süden sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering zu beurteilen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes nichts ändern. Da die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt wurden.

D.6.2.2.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Aufgrund der Vorprägung des Planbereichs durch große Betriebsgebäude und dem relativ großen Abstand den nächstgelegenen Baudenkmalen, 150 m zum Baudenkmal D-7-71-168-5, Bauernhaus zweigeschossiger Satteldachbau mit gotisierendem Dachfenster und 215 m zum Baudenkmal D-7-71-168-4, St. Georg, kath. Pfarrkirche St. Georg sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergeben.

D.6.2.3. Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können bislang nicht bebaute Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Bau-/Abbruchbetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Außerdem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen. Da im Planbereich bereits ein sehr hoher Versiegelungsgrad besteht, werden sich diese Beeinträchtigungen jedoch auf ein überschaubares Maß beschränken.

(Betroffenheit: Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

Durch Baumaschinen, Baufahrzeuge und den allgemeinen Baustellenbetrieb werden sich während der Bauzeit die üblichen Lärm- und Erschütterungsauswirkungen einstellen.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Eine ordnungsgemäße Entsorgung vorausgesetzt, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen.

(Betroffenheit: Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den geplanten Nutzungen wird es durch gewerbliche Tätigkeiten, etc. zu Lärm- und Abgasemissionen kommen. Infolge bereits ähnlich gearteter Nutzungsstrukturen im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung dessen und der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der nördlich des Planbereichs vorbeiführenden Kreisstraße AIC 1 bestehen bereits jetzt vorhandene Belastungen.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Die nächtlichen Lichtverhältnisse im Plangebiet werden sich durch die Betriebserweiterung und einer Erweiterung der Beleuchtung kaum ändern.

Nutzungsbedingt können durch die Betriebserweiterung zusätzlich Abwasser und Abfall anfallen und ordnungsgemäß über die Kanalisation bzw. Müllabfuhr entsorgt werden.

Mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen (Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Rettungswege etc.) können nachteilige Auswirkungen eines eventuellen Brandereignisses minimiert

werden. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

D.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die relevanten Umweltauswirkungen der Planung nach derzeitigem Stand sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebs- / nutzungsbedingt dargestellt. Summationswirkungen sind unter bestimmten Bedingungen möglich, wodurch insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen wäre als bei jeweiliger Einzelbetrachtung. Unter Berücksichtigung der Summen- und Wechselwirkungen aller Beeinträchtigungsfaktoren der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen können.

D.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Wechselwirkungen können auch in Verbindung mit benachbarten Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Auswirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen, wobei ein gemeinsamer Einwirkungsbereich maßgeblich ist.

Im maßgebenden Umfeld des Planungsbereichs sind neben der vorliegenden Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand noch die Entwicklung eines Wohngebietes nördlich der Kreisstraße bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

D.6.2.5. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind, gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht, weshalb keine besonderen Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes infolge der Planung zu erwarten wären. Auch in der näheren Umgebung existiert kein Störfallbetrieb.

D.6.2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	Lärmkontingentierung durch Festsetzung flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel

Schutzgut	Maßnahme
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Verlagerung und Schaffung zusätzlicher Ausgleichsflächen bis an den Steinbach unter Beachtung des Gewässerentwicklungsplans. Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens durch punktuell Aufweiten und Abflachen des nördlichen Uferbereichs Festsetzung der Aussenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen
Fläche	-
Boden	-
Wasser	Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens durch punktuell Aufweiten und Abflachen des nördlichen Uferbereichs
Luft / Klima	-
Landschaft	Verlagerung und Erweiterung der Ausgleichsflächen an den Steinbach
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	-

D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des BP sind grundsätzlich die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft konkret zu ermitteln sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzulegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ werden zusätzlich Teile des bisherigen Energiewaldes sowie die Teile der Ausgleichsflächen, die südlich der bisherigen Lagerflächen liegen, überplant. Hierdurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Aufgrund naturschutzfachlicher Bewertung ist dieser zusätzliche Eingriff grundsätzlich ausgleichbar. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 5.756 m², wobei 2.505 m² auf die bisherige Ausgleichsfläche „artenreicher Blühstreifen mit Gehölzbestand entlang des Steinbachs“ mit einer Zuordnung gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014 Schutzgüter mit Bewertung mittel (G 212) und 3.251 m² auf die Flächen des Energiewaldes als strukturarme Kurzumtriebsplantage mit einer Zuordnung gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014 Schutzgüter mit Bewertung gering (B 531) – 3 Wertpunkten entfallen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl in Höhe von GRZ 0,8 ist für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs als Beeinträchtigungsfaktor 0,8 anzusetzen. Als Vermeidungsmaßnahme wird für die Beleuchtung von Fassaden und Aussenanlagen die Verwendung von ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 festgesetzt. Hierfür ist ein Planungsfaktor von 0,05 anzusetzen.

Demnach ergibt die Eingriffsermittlung für die bisherige Ausgleichsfläche als „artenreicher Blühstreifen mit Gehölzbestand entlang des Steinbachs“ $8 \text{ WP} \times 2.505 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ Beeinträchtigungsfaktor} \times 0,05 \text{ Planungsfaktor}$ einen Eingriffswert von 15.230 Wertpunkten.

Für die Flächen des Energiewaldes berechnet sich der Eingriff auf
 $3 \text{ WP} \times 3.251 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ Beeinträchtigungsfaktor} \times 0,05 \text{ Planungsfaktor} = 7.412$
Wertpunkten.

Zusammen ergibt die Eingriffsermittlung beider Flächen insgesamt
 $15.230 \text{ WP} + 7.412 \text{ WP} = 22.642 \text{ WP}$

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes auf den südlichen Flächen des Energiewaldes bis zum Steinbach auf einer insgesamt 4.038 m^2 großen Flächen durch die Anlage eines „artenreicher Blühstreifen mit Gehölzbestand entlang des Steinbachs“ (G 212) mit einer Wertigkeit gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014 von 8 Wertpunkten abzüglich der bereits vorhandenen Wertigkeit des Energiewaldes von 3 Wertpunkten = 5 WP mit einer Flächen von 3.220 m^2 sowie eines 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreiche Säume und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten (K 133) mit einer Wertigkeit gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014 von 11 Wertpunkten abzüglich der bereits vorhandenen Wertigkeit des Energiewaldes von 3 Wertpunkten = 8 WP mit einer Flächen von 818 m^2 .

Der Ausgleich berechnet sich dementsprechend für die Anlage des „artenreicher Blühstreifen mit Gehölzbestand entlang des Steinbachs“ (G 212) auf
 $5 \text{ WP} \times 3.220 \text{ m}^2 = 16.100 \text{ WP}$
und für den 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreiche Säume und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten (K 133)
 $8 \text{ WP} \times 818 \text{ m}^2 = 6.544 \text{ WP}$,
insgesamt auf 22.644 WP .

Die Bilanzierung der Eingriffe mit 22.642 WP und des Ausgleiches mit 22.644 WP hat einen Überschuss von 2 WP und ist damit als ausgeglichen zu werten. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Flächen und Maßnahmen festgesetzt worden.

D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des BP-Verfahrens ist grundsätzlich eine Prüfung spezieller artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen und gegebenenfalls ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG gegeben ist. Beurteilungsgegenstände sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurde festgestellt, dass gemäß BayNatSchG oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Planbereichs nicht vorhanden sind, zudem sind Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten nicht bekannt bzw. ist mit dem Vorkommen nicht zu rechnen. Im ABSP Aichach-Friedberg ist ein als überregional bedeutsam eingestuftes Sommer-Männchenquartier der Großen Mausohr (*Myotis myotis*) in der Kirche von Eresried (ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt) verzeichnet. Zum Schutz des Großen Mausohrs ist der Erhalt großflächiger

Wälder, besonders älterer Buchen- und Buchenmischwaldbestände, im Umkreis von 15 km um die Kolonien erforderlich. Es besteht ein Zusammenhang zwischen der Populationsdichte des Großen Mausohrs und dem Angebot an Laub- und Laubmischwäldern, außerdem jagen Mausohren auf kurzrasigem Grünland. Da beide Habitate nicht im Plangebiet vorhanden sind, ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.

D.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

D.6.2.7.1. Standortwahl

Aufgrund des engen betrieblichen Zusammenhangs mit dem bestehenden Betrieb des Holzhandels wurde die Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes in Richtung Süden gewählt. Eine Entwicklung nach Norden und Westen ist aufgrund der dort verlaufenden Kreisstraße bzw. der vorhandene Bebauung nicht möglich. Die vorliegende Planung ist einer alternativen Erweiterung nach Osten und Süden in die freie Landschaft bzw. jenseits des Steinbachs ohne Erschließung zu bevorzugen.

D.6.2.7.2. Planvarianten

Aufgrund des bestehenden Betriebes innerhalb des Planbereichs und in diesem Zusammenhang bereits errichteten Betriebsgebäuden und Flächen sowie der damit getroffenen Standortwahl unter Beachtung der dabei festgestellten Rahmenbedingungen sind weiteren Planvarianten nicht sinnstiftend. Im Zuge des Vorentwurfs wurden die Vor- und Nachteile der Verfahrensart als vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder Angebotsbebauungsplan sowie die Beibehaltung der Festsetzung eines Sondergebietes oder alternativ Festsetzung eines Gewerbegebietes als Art der baulichen Nutzung intensiv untersucht und besprochen.

Da im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ festgesetzt ist, die zulässige Nutzungen jedoch dem Grunde nach durchwegs den zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO entsprechen, nur eben mit der Einschränkung auf den Holzhandel, wurde für künftige Erweiterungen des Betriebes auch in Bereichen außerhalb des Holzhandels anstelle der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes „Holzhandel“ ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Vom Vorhabenträger wurden mittlerweile alle im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt und hergestellt. Damit der mittlerweile etablierte Holzhandel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanbereichs auf betriebliche Veränderungen reagieren kann, ohne für jedes Vorhaben eine Bebauungsplanänderung durchlaufen zu müssen, wurde daher zudem auf den Vorhabenbezug verzichtet.

D.6.3. Zusätzliche Angaben

D.6.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer baulichen Nutzung nach den Vorgaben des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurde insbesondere auf die Ausführungen aus diesem und auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant.

D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Planbereich gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“, großen überbaubaren Flächen mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und GFZ von 1,0, sowie Trauf- und Firsthöhen bis zu 7,5 (TH) bzw. 13,0 m (FH) jeweils als Höchstmaß.

Der Betrieb des Holzhandels mit großen Betriebsgebäuden und Lagerflächen sowie die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend den Festsetzungen und Vereinbarungen des Durchführungsvertrages umgesetzt und hergestellt.

Für die geplante Errichtung einer Trocknungshalle aber auch künftige weitere Betriebserweiterungen soll auf den derzeitigen Lagerflächen südlich der bestehenden Hallen und Verlagerung dieser Lagerflächen weiter südlich in Richtung Steinbach entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig, die bestehenden angrenzenden Ausgleichsflächen weiter nach Süden an den Steinbach zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen auf die Flächen des Energiewaldes zu verlagern.

Anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Damit der mittlerweile etablierte Holzhandel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanbereichs auf betriebliche Veränderungen reagieren kann, ohne für jedes Vorhaben eine Bebauungsplanänderung durchlaufen zu müssen, wird zudem auf den Vorhabenbezug verzichtet und der Bebauungsplan als sog. Angebotsplan geändert.

Im aktuellen FNP ist das überplante Areal im Bereich des Holzhandels als „Sondergebiet Brennholz“ umringt von Grünflächen auf der Nord, Ost und Südseite dargestellt. Der südlich anschließende Bereich des Energiewaldes (Umtriebplantage) bis zum Steinbach in Richtung Süden ist als Wald dargestellt. Im nördlichen Bereich verläuft die Signatur „Wassersensibler Bereich“.

Um die veränderten Auswirkungen der geplanten Neuordnung des Plangebiets im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung (Sondergebiet) zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	keine	Lärmvorbelastung durch Verkehrsweg und gewerbliche Nutzflächen. Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärmkontingentierung nach schalltechnischer Untersuchung; Sicherung und Ausbau des bestehenden Produktionsstandortes
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Vermeidung und Kompensation durch Verlagerung und Erweiterung der Ausgleichsflächen innerhalb des Planbereichs. Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreiche Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten
Boden	mittel bis hoch	Zusätzliche Bodenversiegelung, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesem Bereich
Wasser	gering bis mittel	Erhöhung des bestehenden Versiegelungsanteils; Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreiche Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten
Luft / Klima	gering	Keine wesentliche Veränderung aufgrund der relativ geringen Größe der Erweiterung und der Lage am Ortsrand angrenzend an bestehenden Betrieb und vorhandene Siedlungsstrukturen von Eresried. Kompensation Ausgleichsflächen mit direktem Bezug zum Steinbach.
Landschaft	gering	Aufgrund der verhältnismäßig geringen Erweiterung sowie der Vorprägung des Planbereichs am Ortsrand und den bestehenden großen Betriebsgebäuden
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine bis gering	Vorbelastung durch bestehenden Betrieb

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ werden zusätzlich Teile des bisherigen Energiewaldes sowie die Teile der Ausgleichsflächen, die südlich der bisherigen Lagerflächen liegen, überplant. Hierdurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach Bewertung innerhalb des Planbereichs auf Teilen des Energiewaldes bis zum Steinbach ausgeglichen werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurde festgestellt, dass weder Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, Wasserschutzgebiete oder Schutzgebiete nach DSchG noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Planbereichs vorhanden sind, zudem sind Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten nicht bekannt bzw. ist mit dem Vorkommen nicht zu rechnen.

D.6.3.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Verwaltungsgemeinschaft Mering, Bauamt, Kirchplatz 4, 86415 Mering, eingesehen werden:

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eresried Süd-Ost“ in der Gemeinde Berichts-Nr. C230090	igi Consult GmbH	24.10.2024	Immissionsschutz

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 05.02.2025.

E.1. Vorschriften und Regelwerke

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Verwaltungsgemeinschaft Mering, Bauamt, Kirchplatz 4, 86415 Mering, während der Servicezeiten eingesehen werden.

E.2. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist sorgfältig darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Aichach- Friedberg einzuschalten und das weitere Vorgehen abzustimmen sowie gegebenenfalls Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchzuführen.

E.3. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

F.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung – 4. Änderung

rechtswirksam seit 11.07.2013.



Planausschnitt

maßstabsfrei

F.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 – Eresried Süd-Ost

in Kraft getreten am 17.07.2013.



Planzeichnung

maßstabsfrei

