
GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“

(Fl.-Nrn. 291, 291/4, 44/1 und 43/2 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 291/9 und 219/3)

B) BEGRÜNDUNG MIT C) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Steindorf

Fassung vom 25.09.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21139
Bearbeitung: WD/CN

INHALTSVERZEICHNIS

B) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Lage, Beschaffenheit und Abgrenzung des Gebietes	3
3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	3
4. Planungsrechtliche Vorgaben	5
5. Planinhalt	9
C) UMWELTBERICHT	11
1. Grundlagen	11
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	16
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6. Monitoring.....	18
7. Beschreibung der Methodik	18
8. Zusammenfassung.....	19

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass 12. Flächennutzungsplanänderung ist südliche Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma OilQuick. Das Unternehmen benötigt aufgrund seines Wachstums neue Betriebsflächen und Hallen im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Der Platz wird benötigt, da das mittelständische ortsansässige Familienunternehmen seine Produktionskapazitäten ausbauen muss. Das Unternehmen produziert am Standort Steindorf Schnellwechselsysteme für Bagger und andere Maschinen und konkurriert dabei mit Großkonzernen am Weltmarkt. Um hier bestehen zu können, sind Innovation, gewisse Fertigungsmengen und auch Repräsentativität unabdingbar. Deshalb sollen südlich der bestehenden Gewerbeeinheiten eine Produktionshalle, ein Verwaltungsgebäude und Anlagen für Logistik entstehen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ aufgestellt. Da die Zieldarstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht den Anforderungen entsprechen, wird im sog. Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, zum 12. Mal geändert.

2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Der Änderungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am südlichen Ortsrand Steindorfs und wird im Norden durch Gewerbeflächen, im Osten durch den Schmitterbach bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden durch den Weiherweg und im Westen durch die Heinrichshofener Straße begrenzt.

Der Änderungsbereich fällt von Westen nach Osten um etwa 7 m ab und umfasst ca. 2,03 ha. Er wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche und im Osten eine öffentliche Grünfläche.

3. RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf i. d. F. v. 22.11.2001 stellt mit seinen bisherigen Änderungen den nördlichen Teil des Umgriffs des Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ bereits als Gewerbefläche dar, weshalb hier keine Änderung erfolgt und dieser Bereich nicht im Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung liegt. Südlich grenzt an die Gewerbefläche in dieser Darstellung eine Verkehrsfläche mit Straßenbegleitendem Grünstreifen. Die südlich hieran angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ist eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ und „Bolzplatz“ dargestellt. Östlich des Planbereiches verläuft ein Fließgewässer.

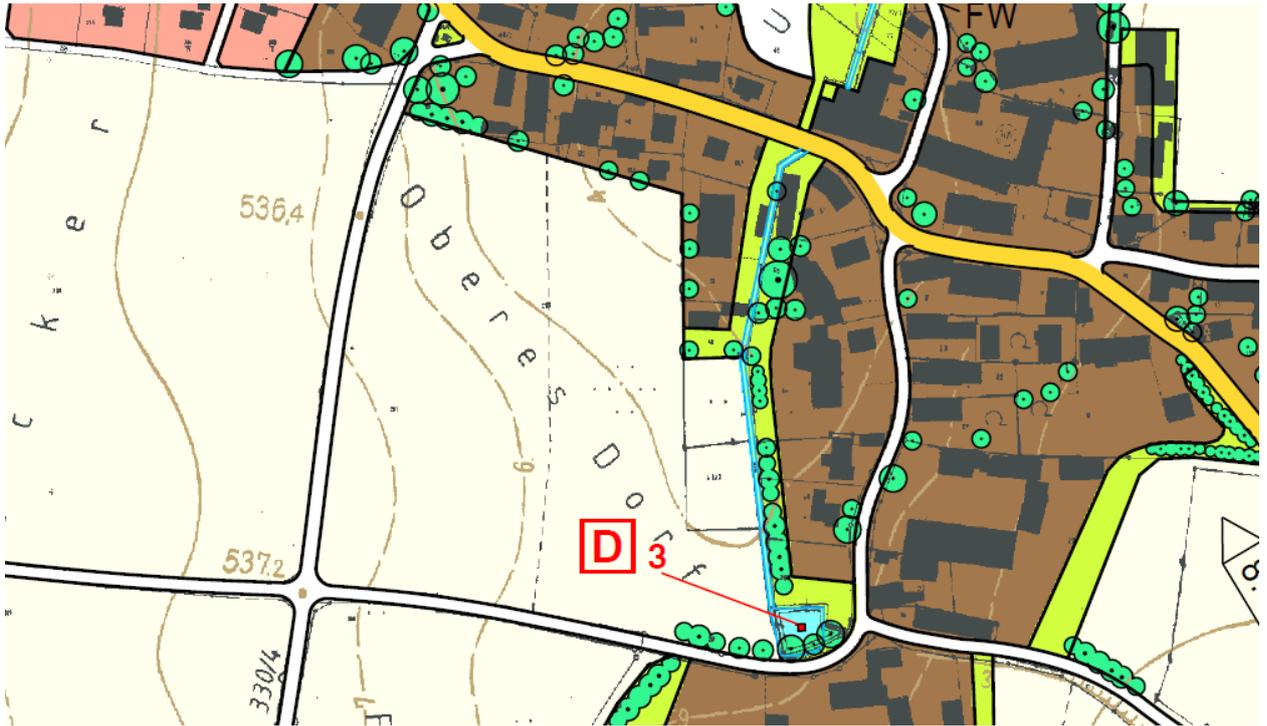


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf, o. M.



Abbildung 2: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steindorf mit Geltungsbereich der 12. Änderung (schwarz)

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Bei der Aufstellung des 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Für den Bereich des Bauungsplanes „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ sind für die Gemeinde Steindorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem LEP gehört Steindorf zur Region Augsburg und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Des Weiteren ist die Gemeinde als Einzelgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Der besondere Handlungsbedarf bezieht sich dabei auf den demographischen Wandel, auf einen Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, auf die Abwanderung junger Menschen auf Alterung und auf eine wirtschaftliche schwierige Situation, weshalb Räume mit besonderem Handlungsbedarf einer besonderen Unterstützung bedürfen.

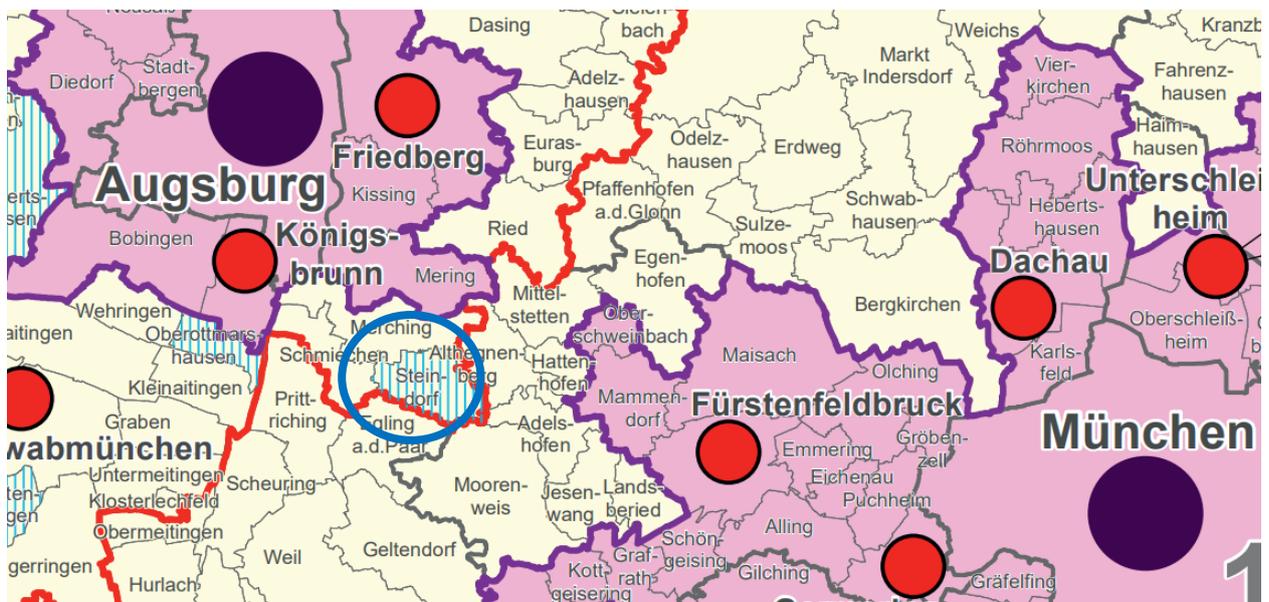


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. (Z 1.1.1 LEP)

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (G 1.4.1 LEP)

4.1.2 Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur*
- *bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)*

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- *günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,*
- *weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, [...] (G 2.2.5 LEP)*

4.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]. (Z 3.3 LEP)

4.1.4 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1 LEP)

Insgesamt ist aus den vorgenannten Gründen gemäß Ziel 3.2 des LEP eine Ausnahme zulässig. Die Ausweisung der neuen Siedlungsfläche geschieht in Anbindung an den bisherigen Ortsrand, was dem Ziel 3.3 des LEP entspricht, einer Zersiedlung der Landschaft und einer ungegliederten Siedlungsstruktur, wie in Grundsatz 3.3 des LEP dargestellt, somit entgegengewirkt.

4.4 Standortbewertung

Wie bei 4.3 erläutert liegen der Gemeinde Steindorf derzeit keine Alternativstandorte für die betriebliche Entwicklung der Firma OilQuick vor. Unabhängig der alternativen Standortbetrachtung ist die Erweiterung der betrieblichen Entwicklung für die Firma OilQuick wirtschaftlich und nachhaltig nur am bestehenden Betriebsstandort darstellbar.

An einem Alternativstandort, nicht angrenzend an das bereits bestehende Betriebsgelände der Firma OilQuick, ergeben sich für die Gemeinde Steindorf mehrere Nachteile. Zum einen würde die Verkehrsbelastung durch Güter und Schwerverkehr zunehmen. Daraus würde sich für die Bevölkerung eine Gefährdung durch einen Emissionszuwachs und Immissionszuwachs ergeben.

Für die Firma OilQuick stellt sich aus nachhaltigen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht die Frage nach einem Alternativstandort. Da dieser den betrieblichen Zusammenhang mit den erforderlichen Betriebsabläufen, dem Betriebsfluss zwischen Betriebsbestand und neuem Standort nicht oder mit sehr großem Aufwand nur gewährleisten würde.

5. PLANINHALT

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ Gewerbeflächen sowie Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie Stellplatzflächen dargestellt.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf für den Planumgriff eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen, Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Kinderspielplatz“ sowie Verkehrsflächen darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ geändert.

Gründe für die Standortwahl waren die Anbindung an das bisherige Firmengelände, die Möglichkeit, das sich hier befindliche Grundstück erwerben zu können und auch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich der Gemeinde. Erschlossen wird der Bereich über die Bürgermeister-Schauer-Straße.

5.1 Gewerbliche Bauflächen

Gemäß § 8 BauNVO wird der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hier soll sich die Firma OilQuick nach Süden baulich erweitern können. Hier soll Metallverarbeitungsgewerbe ermöglicht werden.

5.2 Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Südlich, östlich und westlich der Gewerbeflächen werden mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes künftig Grünflächen dargestellt. Die südlichen und westlichen Flächen dienen der Ortsrandeingrünung. Im Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ werden hier zahlreiche Laubbäume festgesetzt. Auch innerhalb der östlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan eine Pflanzbindung festgesetzt, jedoch dient diese Fläche in erster Linie als Retentionsraum für anfallendes Niederschlagswasser. Auch hierfür besteht im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die östliche Grünfläche wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan auch im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung künftig als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

5.4 Verkehrsflächen

Der derzeitige Bestand wird sowohl über die Hauptstraße als auch über die Bürgermeister-Schauer-Straße erschlossen, wobei bereits derzeit die Haupteinschließung über die Bürgermeister-Schauer-Straße erfolgt. Das vorliegende Plankonzept bewertet die Bürgermeister-Schauer-Straße als zentrale Erschließung, gleichwohl bleibt die untergeordnete Nebeneinschließung zur Hauptstraße erhalten.

Die östlich gelegene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung stellen Parkplätze für die Mitarbeiter da.

C) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Am südlichen Ortsrand der Gemeinde Steindorf soll Baurecht für die bauliche Erweiterung der Firma OilQuick geschaffen werden. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des projektbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ planerisch vorbereitet.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2020), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der neu überplante Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsfläche und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

1.3.3 Schutzgebiete, Biotope

Im Planbereich oder der näheren Umgebung befinden sich weder amtlich kartierte Biotopflächen, noch Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Landschaftsbestandteile.

1.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Änderungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aichach-Friedberg keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele definiert.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Hinsichtlich Artenschutz und Potenzialabschätzung wurde der Planbereich von einem Biologen erstbewertet. Auf den Wiesen am Schmitterbach, die bislang als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Kinderspielplatz“ gekennzeichnet sind, ist keine Beeinträchtigung anzunehmen. Hier führt das Entwicklungsziel „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ eher zu einer Aufwertung gegenüber der bisherigen Darstellung. Deshalb ist eine mögliche Relevanz für den Artenschutz nur im bislang unbebauten Bereich, der vollständig auf einer Ackerfläche zum Liegen kommt, gegeben. Gemäß der Erstbewertung ist jedoch aufgrund einer Baumreihe am Schmitterbach sowie den angrenzenden Straßen anzunehmen, dass die Scheuchwirkung dieser Strukturen zu einer Entwertung für Feldvogelarten wie Kiebitz oder Feldlerche führt. Die augenscheinlich intensive Nutzung der Ackerflächen und das Fehlen ökologisch wirksamer Saum- und Kleinstrukturen schließt darüber hinaus eine essenzielle Bedeutung für Rebhühner aus. Dem Vorhaben kann demnach aus Sicht des Artenschutzes zugestimmt werden, auch eine Betroffenheit anderer saP-relevanter Artengruppen wird nicht angenommen.

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche wird eine intensiv genutzte Ackerfläche überplant, die wenn überhaupt nur sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt besitzt.

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt.

2.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich beim Boden im Änderungsbereich des bislang unbebauten Gebietes im westlichen Bereich um fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Weiter südöstlich ist fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm anzutreffen, weiter östlich finden sich in den Uferbereichen des Schmitterbaches Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig. Nach der Bodenschätzung von Bayern, die eine Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit vornimmt, liegt ein für den Ackerbau gut geeigneter Boden (Ackerzahl 73), der mit Lehm angegeben wird, vor. Die Fläche ist derzeit unversiegelt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt ein Dünge- und Spritzmitteleintrag.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad bau- und anlagebedingt. Jedoch beinhaltet die Planung auch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft entlang des Baches, so dass hier die Bodenfunktionen dauerhaft erhalten bleiben können. Der Dünge- und Spritzmitteleintrag bleibt mit der gewerblichen Nutzung aus.

Aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens und der hohen Versiegelung ist von Auswirkungen **hoher** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Verkehrsfläche, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Kinderspielplatz“ dar.

Jene Fläche, die mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll kommt auf einer bislang als Verkehrsfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft zum Liegen. Da die Verkehrsfläche bereits versiegelt ist, beziehen sich die Auswirkungen der Änderung hauptsächlich auf die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Flächenmäßig werden hier 1,6 ha Fläche neu in Anspruch genommen und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Ein Großteil der Fläche wird dauerhaft versiegelt. Die Flächeninanspruchnahme geschieht jedoch im Anschluss an das bisherige Betriebsgelände, womit sich der südliche Ortsrand weiter nach Süden verschiebt. Für die geplanten Nutzungen ist dieser Standort geeignet, da er damit Abstand zur Wohnbebauung hält. Außerdem wird mit der Ziel-darstellung eine Ortsrandeingrünung als Zielformulierung dargestellt, die in diesem Bereich bislang nicht vorhanden war.

Da ein vergleichsweise hoher Flächenbedarf besteht und die bestehenden Flächen gut nutzbar für die Landwirtschaft sind, ist von Auswirkungen **mittlerer bis hoher Erheblichkeit** auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Umgriff des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer, auch Hochwassergefahrenflächen sind hier nicht vorhanden. Westlich befindet sich der Schmitterbach, zu dem das Gelände abfällt.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche und ihre Umsetzung im Bebauungsplan führt zu einer Reduzierung der Wasseraufnahmekapazität und der Grundwasserneubildungsrate, da große Teile der neu überplanten Flächen versiegelt werden können. Auch erhöht sich damit der Oberflächenabfluss. Es wurde ein Konzept erstellt, das den Umgang mit dem anfallenden Wasser beschreibt (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37, Punkt 6.5). Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des anstehenden Bodens voraussichtlich nicht über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser wird gesammelt über einen Regenwasserkanal und einen Regenwasserstauraumkanal in den Retentionsraum (Fl.-Nrn. 43/2 Gemarkung und Gemeinde Steindorf) am Schmitterbach geleitet. Das erforderliche Volumen des neu zu errichtenden Retentionsraumes ist der Erschließungsplanung zu entnehmen. Das Niederschlagswasser

wird von dem neuen Retentionsbecken gedrosselt in das bestehende Retentionsbecken geleitet und dort wie bereits im Bestand hergestellt, gedrosselt an den Vorfluter (Schmitterbach) abgegeben.

Aufgrund der hohen Versiegelung, eines jedoch durchdachten, stimmigen Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung ist von Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die neu überplante Fläche des Umgriffs der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wird entsprechend genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf. Als Kaltluftentstehungsgebiet dient die Fläche der nächtlichen Abkühlung. Durch das Gefälle fließt die kalte Luft nach Westen zum Schmitterbach hin ab, wo der Frischluftstrom weiter nach Norden geführt wird.

Durch mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche ermöglichte Versiegelung der Fläche kann es zu Aufheizungseffekten kommen. Die Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet entfällt damit. Mit der vorgesehenen Ortsrandeingrünung werden jedoch auch Bäume und Sträucher gepflanzt, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Bewertung:

Es ist von Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit auszugehen.

2.6 Schutzgut menschliche Gesundheit/Immissionen

Der Änderungsbereich hat aufgrund der gegenwärtigen Darstellung als Ackerfläche Einfluss auf das Schutzgut Mensch. Neben Lärmimmissionen sind auch Geruchsmissionen durch die Bewirtschaftung der Ackerfläche (Bsp.: Düngung) nicht auszuschließen.

Die Aktivitäten die innerhalb einer gewerblichen Baufläche möglich sind, können Immissionen verursachen, vor allem in Bezug auf Lärm. Um einen sachgerechten Umgang damit zu garantieren und ein Nebeneinander vom ländlichem Wohnen und Gewerbe verträglich zu gestalten, wurde ein im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ Immissionsgutachten¹ angefertigt. Dieses empfiehlt die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung, was im Bebauungsplan umgesetzt wird. So können an den Immissionsorten der umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch zukünftige Bebauungen wurden auf Basis des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und Einschränkungen in diesen Bereichen vermieden.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu rechnen.

¹ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ Gemeinde Steindorf – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe Geräusche / Emissionskontingente) Bericht Nr. 222051 / 5 vom 04.06.2024

2.7 Schutzgut Mensch/Erholungsfunktion

Aufgrund der bisherigen Darstellung und Nutzung als Ackerfläche und der Absenz von Rad- oder Fußwegeverbindungen in diesem Änderungsbereich kann von keiner Erholungsfunktion für das Schutzgut Mensch im Ausgangszustand ausgegangen werden. Auch ist die Sicht der östlich gelegenen Wohnbebauung in die Landschaft aufgrund der Topographie eingeschränkt.

Durch die Änderung wird eine bisherige Fläche für die Landwirtschaft künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt, womit ermöglicht wird, dass hier entsprechende Firmengebäude entstehen. Es wird aber auch eine Ortsrandeingrünung dargestellt, die bislang nicht vorhanden war.

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Schutzgut Landschaft

Den südlichen Ortsrand der Gemeinde Steindorf bildet im Flächennutzungsplan bislang gewerbliche Baufläche an der Heinrichshofener Straße wo unter anderem die Firma OilQuick mit einer ca. 12 m hohen Halle ansässig ist. Eine Ortsrandeingrünung ist hier nicht vorhanden.

Mit der Änderung können südlich hiervon weitere gewerbliche Gebäude entstehen, die jedoch mittels einer hier dargestellten Ortsrandeingrünung eingegrünt werden. Dadurch kann das Gewerbe in die Landschaft eingebunden werden.

Bewertung:

Durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen ist mit Auswirkungen **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine besonderen Landschaften oder Objekte, die als kulturelles Erbe betrachtet werden können.

In ca. 300 m südöstlicher Entfernung befindet sich ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-7732-0008, Viereckschanz der jüngeren Latènezeit, südwestlich daran angrenzend befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-7732-0020, Körpergräber des Frühmittelalters. Ca. 20 m südöstlich befindet sich ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-71-168-3, Entenhaus, pavillonförmiger Mansardwalmdachbau; wohl um 1920/30; im Weiher beim Oberen Dorf.

Die Denkmäler werden von der Flächennutzungsplanänderung und dem Vorhaben nicht berührt.

Bewertung:

Es sind nach derzeitigem Erkenntnisstand **keine** Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser.

Es sind keine Vorhaben im Nahbereich geplant, deren Auswirkungen mit denen des gegenständlichen Bauvorhabens kumulieren.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes könnte der projektbezogene Bebauungsplan Nr. 37 nicht erstellt werden. Dadurch würde Umgriff weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Versiegelung und Überbauung würde ausbleiben.

Allerdings könnte die für die Firma OilQuick und auch für die Gemeinde und die Bevölkerung wichtige Erweiterung des Firmengeländes nicht im Anschluss an die bestehenden Gebäude realisiert werden. Andere Standorte wären zwar möglich aber weit weniger zielführend als der nun gewählte. Außerdem würde dies zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Auch eine Ortsrandeingrünung würde dann wohl nicht umgesetzt werden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Darstellung von Grünflächen am südlichen Ortsrand, Herausnahme der Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Kinderspielplatz“

Schutzgut Boden und Fläche

- Anbindung der gewerblichen Baufläche an hier bereits dargestellte gewerbliche Bauflächen

Schutzgut Wasser

- Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Schutzgut Landschaftsbild

- Umfangreiche Darstellungen von Grünflächen am südlichen Ortsrand

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Insgesamt werden ca. 7 ha Ausgleichsfläche benötigt. Der Ausgleichsbedarf wird vom Ökoko-Konto der Gemeinde Steindorf abgebucht.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Vorfeld der Planung wurden auch andere Standorte diskutiert. Dabei wurde klar, dass Flächen außerhalb der Siedlungsgebiete der Gemeinde Steindorf nicht in Frage kommen, weil der Außenbereich einem besonderen, auch landesplanerisch veranlagten Schutz unterliegt. Die einzige gewerbliche Baufläche stellt der Steindorfer Flächennutzungsplan an der Heinrichshofener Straße dar, wo der Betrieb bislang ansässig ist und die mit der vorliegenden Planung nach Süden erweitert werden soll. Wie auch in der Betriebsbeschreibung (Punkt 4 der Begründung) erläutert benötigt die Firma OilQuick Flächen im Anschluss an das bestehende Firmengelände, um kurze Wege zu ermöglichen, Arbeitsabläufe optimieren zu können

und um Synergieeffekte nutzen zu können. Die vorliegende Planung ist für die Firma OilQuick und in gewisser Weise auch für die Gemeinde Steindorf alternativlos.

Die unter B)5.4 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Steindorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013

- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf i. d. F. v. 20.11.2001
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Planung werden die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Firma OilQuick benötigte bauliche Erweiterung geschaffen. Durch den konkreten Projektbezug wird der Bebauungsplan auf das Vorhaben zugeschnitten.

Die neu überplanten Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt, war hierfür gut geeignet, hatte jedoch eher geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Eine Ortsrandeingrünung bestand am südlichen Ortsrand Steindorfs an dieser Stelle bislang nicht, kann aber mit der Planung verwirklicht werden.

Mit der Planung geht eine Versiegelung einher, die eingriffsrelevant ist. Um den Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch sowie kulturelles Erbe untersucht.

Für das Schutzgut Mensch wurde ein Gutachten zu Schallemissionen erarbeitet, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	hoch
Fläche	Mittel bis hoch
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Mittel
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine