
GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANS

für den Bereich des Bebauungsplans 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)

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Fassung vom 10.04.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 21139
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. VORBEMERKUNG

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplan soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 37 geschaffen werden. Anlass 12. Flächennutzungsplanänderung ist die südliche Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma OilQuick. Das Unternehmen benötigt aufgrund seines Wachstums neue Betriebsflächen und Hallen im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände.

Da die Zieldarstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht den Anforderungen entsprachen, wurde 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.

Die Gemeinde Steindorf hat mit Beschluss vom 25.09.2024 die 12. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ in der Fassung vom 25.09.2024 festgestellt. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 11.12.2024 Az.: 6100-2 genehmigt.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Nachdem der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und durch diesen noch kein Baurecht und somit kein konkreter Eingriff entsteht, erlaubt die Betrachtung der Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine geringere Detailschärfe. Die Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs und des für die Planung voraussichtlich erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit

Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steindorf. Zur abschließenden Beurteilung erfolgte zudem die Erstellung folgender tiefergehenden Untersuchungen und Gutachten:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung; Ingenieurbüro Greiner, vom 04.06.2024
- Untersuchung der schalltechnischen Belange (planbedingter Fahrverkehr), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA24-287-G01-01, vom 13.09.2024
- Potentialabschätzung hinsichtlich des Artenschutzes; Dr. Hermann Stickroth, vom 25.05.2022
- Vorplanung zur Wasserbeseitigung vom 24.04.2024 (Mayr Ingenieure)

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan und lag somit gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB ebenfalls öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden auf Ebene der 12. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ vorläufig ermittelt. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden konkret im Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wurde, ermittelt und festgesetzt.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Gemeinde Steindorf angefragt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
LRA Bauleitplanung: Festsetzungen von Lärmimmissionskontingenten	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes
LRA UNB: Abstand des GE zu Steindorfer Graben erhöhen wegen Grundwasserschutz, Hinweis auf Grünfrösche im Steindorfer Graben und Wasserschutz	Wurde berücksichtigt und umgesetzt Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes
LRA Wasserrecht: Hinweise zu Gewässernähe, Überschwemmungsgebiet, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes
Kreisstraßenverwaltung: Hinweis auf keine Details zur verkehrlichen Erschließung	Begründung wurde ergänzt
WWA: Hinweise auf Löschwasserversorgung, Grundwasserstände, Bodenschutz, Niederschlagswasser, Hochwasser,	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes
Kreisbrandrat: Hinweis auf Feuerschutz und Hydrantennetz	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes
Bayernwerk AG: Hinweis auf Bestand	Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
AELF: landwirtschaftlicher Flächenverlust, Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes
Zweckverband zur Wasserversorgung Adelsburggruppe: Hinweis auf fehlende und bestehende Wasserleitung	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes
Bürger: Bedenken zur Art baulichen Nutzung, Maß baulichen Nutzung, Verkehr, Grünflächen, Baukörper, Abstandflächen, Begründung, Umweltbericht	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes

RvS: Hinweis auf Teilfortschreibung des LEP	Hinweis wurde in der Planung berücksichtigt
---	---

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Planung wurden mehrere Entwurfsvarianten untersucht und im Vorfeld mit dem Gemeinderat der Gemeinde Steindorf diskutiert. Der nun vorliegende Entwurf ist das Ergebnis dieser Vorberatungen.

Bei Entwicklung des Flächennutzungsplanes sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten und im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens festzusetzende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Standortalternativenprüfung ergab, dass die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand am vorliegenden Standort im Vergleich zu anderen Standorten im Gemeindegebiet verhältnismäßig gering sind. Zudem definierten zu berücksichtigende gesetzliche Rahmenbedingungen (Einhaltung von Abständen zu Biotopen, Staatsstraßen, etc.) die Grundzüge der Planung.

Gründe für die Wahl des Plans:

- Erforderlicher Bedarf an Gewerbeflächen
- Anbindung an den nördlichen Betrieb
- Gute überörtliche bestehende Anbindung
- Gering bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt