

# Gemeinde Steindorf

## **13. Änderung des Flächennutzungsplans**

**für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried  
Süd-Ost“ – 1. Änderung**

**in der Fassung vom 16.12.2025**

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

## **Zusammenfassende Erklärung**

in der Fassung vom 16.12.2025.

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Anlass und Ziel 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“ festsetzte.

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.

Für eine konkret geplante und aber auch für künftige Betriebserweiterungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert, die überbaubaren Flächen in Richtung Süden erweitert und die Ausgleichsflächen nach Süden an den Steinbach auf bisherige Flächen eines Energiewaldes verschoben werden und anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Holzhandel ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ soll als eigenständiger Bebauungsplan im Sinne eines Angebotsbebauungsplans ohne Vorhabenbezug geändert bzw. aufgestellt werden.

Da im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Brennholzhandel“ sowie im Bereich der geplanten Betriebserweiterung Grünflächen bzw. Waldflächen dargestellt sind, kann die geplante Nutzung als Gewerbegebiet nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher für diese beiden Bereiche im Parallelverfahren geändert.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemein verständliche Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 28.04.2025 bzw. 30.04.2025 bis 30.05.2025 und während der öffentlichen Auslegung vom 10.10.2025 bzw. 17.10.2025 bis 19.11.2025 von Umweltverbänden, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

### Natur- und Landschaftsschutz

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wäre ein größerer Abstand des Gewerbegebietes zum Steinbach wünschenswert, um die im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) ausgewiesenen Verbundkorridore zu erhalten. Der Abstand wird zwar verringert jedoch die ökologische Qualität des Streifens zwischen Steinbach und dem Gewerbegebiet durch die Überplanung der ökologisch geringerwertigen Umtrieblantage des Energiewalds durch eine ökologisch höherwertige Ausgleichsfläche unter Beachtung der Maßgaben des „Gewässerentwicklungsplans Gewässer III. Ordnung für die Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf“ vom Mai 2005 durch Anlage eines 3 m breiten Uferstreifen als „artenreicher Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten“ entlang des Steinbachs in Ergänzung zu dem artenreichen Blühstreifen mit Gehölzbestand aufgewertet. Eine weitere Verbreiterung des Uferstreifens wäre aus ökologischer Sicht wünschenswert, ist aber aus fachlicher Sicht nicht umsetzbar.

Dem Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg - Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiotope - wird damit Rechnung getragen. Eine Vernetzung ist mittelfristig im Weiteren auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung durch die Anlage extensiv genutzter Verbundkorridore zu den Quellbiotopen und Wiederherstellen der biologischen und morphologischen Durchgängigkeit und Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiotope und Verbesserung des Biotopverbunds in Bachtälern des Hügellandes herzustellen. Hierzu werden mit unter anderem folgende Maßnahme empfohlen: Erhalt und Entwicklung vernetzter vielfältiger, naturnaher Feuchtbiotope innerhalb der offenen bis halboffenen Bachtäler (keine Bebauung, keine Aufforstung).

### Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung der Planungsalternativen

Aufgrund des bestehenden Betriebes innerhalb des Planbereichs und in diesem Zusammenhang bereits errichteten Betriebsgebäuden und Flächen sowie der damit bereits getroffenen Standortwahl unter Beachtung der dabei festgestellten Rahmenbedingungen waren weitere Planvarianten nicht sinnstiftend.