

---

# GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN

### Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“

(Fl.-Nrn. 291, 53, 291/3, 291/4, 44/1 und 43/2 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 291/9)

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

---

Fassung vom 14.04.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 21139  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

### 1. VORBEMERKUNG

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ beabsichtigt die Gemeinde Steindorf die Erweiterung und Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens zu ermöglichen.

Die Gemeinde Steindorf hat mit Beschluss vom 25.09.2024 den Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2024 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan 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 BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

---

#### 2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan 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. Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung 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 dem Flächennutzungsplan 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 Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB 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 der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplan 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 Begründung zur GRZ und Grundzüge der Planung ausdrücklich nennen	Schalltechnisches Gutachten und Verkehrsgutachten wurden in die Planung integriert Begründung wurde ergänzt
LRA UNB: Abstand des GE zu Steindorfer Graben erhöhen wegen Grundwasserschutz, Hinweis auf Grünfrösche im Steindorfer Graben und Wasserschutz Insektenschutz vor Lichtverschmutzung	Grünflächen, Bäume und Retentionsflächen zwischen Gebäude und Graben Hinweise wurden aufgenommen

Vorschläge zu Pflanzungen	Vorschläge wurden aufgenommen
Kreisbaumeister: Bedenken zu Gebäudehöhen	Gebäudehöhe wurde reduziert
LRA Wasserrecht: Hinweise zu Gewässernähe, Überschwemmungsgebiet, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung	Vorplanung zur Wasserbeseitigung, Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Mulden, Retentionsbecken...)
Kreisstraßenverwaltung: Hinweis auf keine Details zur verkehrlichen Erschließung	Begründung wurde ergänzt
WWA: Hinweise auf Löschwasserversorgung, Grundwasserstände, Bodenschutz, Niederschlagswasser, Hochwasser	Vorplanung zur Wasserbeseitigung, Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Mulden, Retentionsbecken...)
Kreisbrandrat: Hinweis auf Feuerschutz und Hydrantennetz	Schotterrasen (Anwandweg für Feuerwehr und Wartungsarbeiten) südlich des Gebäudes, Hinweise zu Abwehrender Brandschutz
Bayernwerk AG: Hinweis auf Bestand	Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
AELF: landwirtschaftlicher Flächenverlust, Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen, Erschließung des Gewerbegebietes	Begründung wurde ergänzt
Zweckverband zur Wasserversorgung Adelsburggruppe: Hinweis auf fehlende und bestehende Wasserleitung	Vorplanung zur Wasserbeseitigung, Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Mulden, Retentionsbecken...)
Bürger: Bedenken zur Art baulichen Nutzung, Maß baulichen Nutzung, Verkehr, Grünflächen, Baukörper, Abstandflächen, Begründung, Umweltbericht, alternative Standorte	Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und untersucht Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt
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 Durchführung der Planung sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten und in der Satzung übernommenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Standortalternativenprüfung erfolgte auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand sind am vorliegenden Standort im Vergleich zu anderen Standorten im Gemeindegebiet gering. Zudem definierten zu berücksichtigende gesetzliche Rahmenbedingungen (Einhaltung von Abständen zu Biotopen, direkte Anbindung an das bestehende Unternehmen, etc.) die Grundzüge der Planung.

Gründe für die Wahl des Plans:

- Grundstücksverfügbarkeit
- Gute städtebauliche Einfügung
- Gute Anbindung
- Kurze Erschließungswege
- Geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt