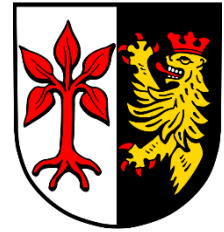


---

# GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## PROJEKTBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN 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)

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Steindorf

Fassung vom 13.06.2024

---

# 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21139  
Bearbeitung: WD/CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	5
4. OilQuick Betriebsentwicklung und Betriebsbeschreibung .....	9
5. Beschreibung des Planbereiches .....	14
6. Planungskonzept .....	16
7. Begründung der Festsetzungen.....	23
8. Energie.....	25
9. Flächenstatistik .....	27
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>28</b>
1. Grundlagen .....	28
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	29
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	34
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	37
6. Monitoring.....	38
7. Beschreibung der Methodik .....	38
8. Zusammenfassung.....	39

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der dringende Bedarf der Firma OilQuick Deutschland KG, an neuen Gewerbeflächen 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 Schulungsbereich (OilQuick Campus) und Anlagen für Logistik entstehen. Hierfür soll, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, Baurecht geschaffen werden.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf i. d. F. v. 22.11.2001 stellt einen Großteil des den von der Planung betroffenen Bereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Nordosten sind Dorfgebietsflächen und im Osten eine Grünfläche dargestellt. Östlich des Planbereiches verläuft ein Fließgewässer.

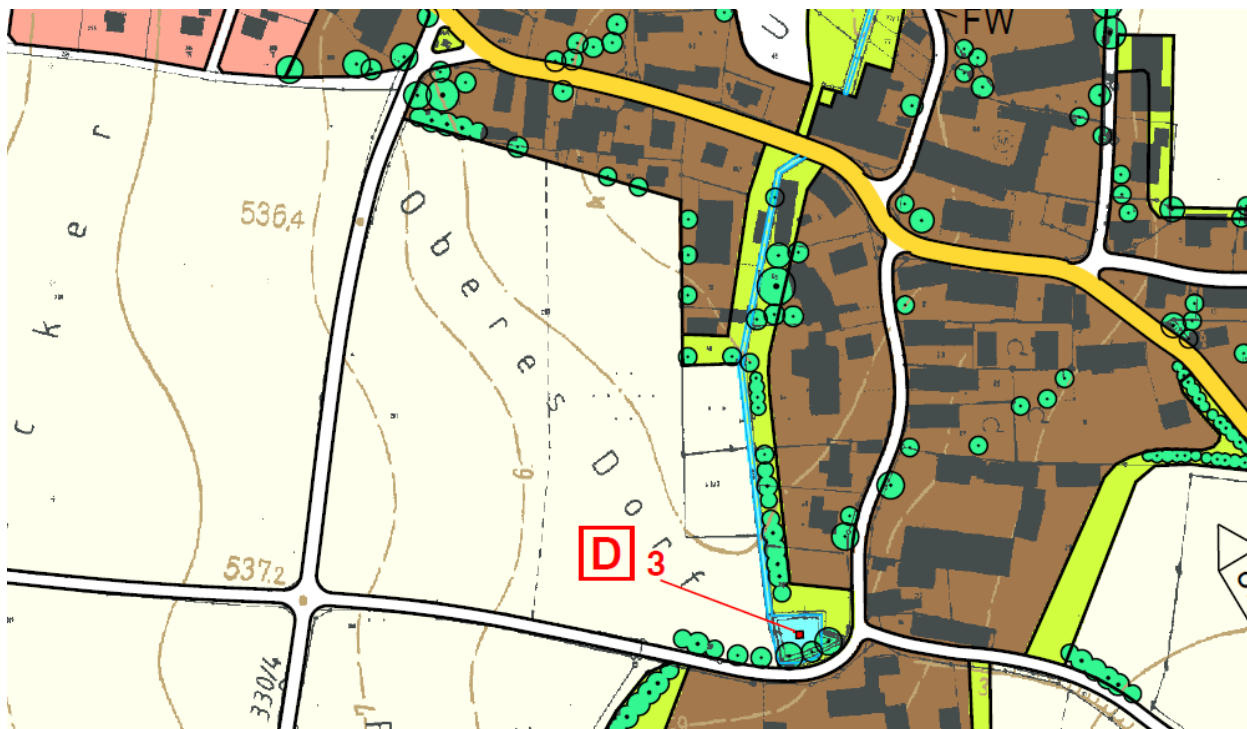


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf, o. M.

2014 wurde der Flächennutzungsplan bereits für den Bereich des Gewerbegebietes an der Heinrichshofener Straße zum 5. Mal geändert. Seitdem stellt der Flächennutzungsplan an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen dar. Südlich der Gewerbeflächen ist eine Grünfläche festgesetzt, die im Osten in eine größere Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ und „Bolzplatz“ übergeht.



Abbildung 2: 5. Flächennutzungsplanänderung - Synopse, o. M.

Da die nun verfolgte südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht den Zielformulierungen des jetzigen Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser zum 13. Mal im Parallelverfahren geändert.

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für Teile des Planbereiches besteht der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Weg“ vom 19.02.2015, der bislang zweimal geändert wurde. Er setzt im von der gegenständlichen Planung betroffenen Bereich größtenteils ein Gewerbegebiet fest. Innerhalb einer großzügig gefassten überbaubaren Grundstücksfläche sind eine GRZ von 0,6, eine traufseitige Außenwandhöhe von 6,5 m, eine Firsthöhe von 10,0 m, eine offene Bauweise und eine bei 533,50 m ü. NN herzustellende Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) festgesetzt. Südlich dieses Baufensters ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, an die südlich Straßenbegleitgrün mit insgesamt 8 zu pflanzenden Bäumen grenzt. Im Südosten ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Bolz- und Kinderspielplatz festgesetzt, die östlich von einer Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und nördlich von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingerahmt wird. Innerhalb der Grünfläche sind ebenfalls vier zu pflanzende Bäume mit nicht genauer bestimmten Standorten festgesetzt. Große Bereiche der Fläche sind nachrichtlich mit einer Signatur versehen, die Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) kennzeichnen. Außerdem ist die Grenze des wassersensiblen Bereichs erkennbar.



*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)*

### 3.1.2 Raumstruktur

*Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)*

Das Vorhaben trägt dazu bei, dass Steindorf seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann.

### 3.1.3 Siedlungsstruktur

*Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (G 3.1 LEP)*

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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 3.2 LEP)*

Die Erweiterung des Gewerbegebietes geschieht im Anschluss an bereits bestehende Gewerbeflächen. So wird Zersiedlung und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur vermieden. Gewerbe direkt im Innenort unterzubringen ist aufgrund von Lärmemissionen kaum verträglich umzusetzen. Außerdem kann mit der Ansiedlung am Rande des Ortes einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb Steindorfs entgegengewirkt werden. Auch müssen für das Vorhaben keine Straßen ausgebaut werden, was einer flächensparenden Erschließungsform entspricht.

### 3.1.4 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)*



### 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Steindorf im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

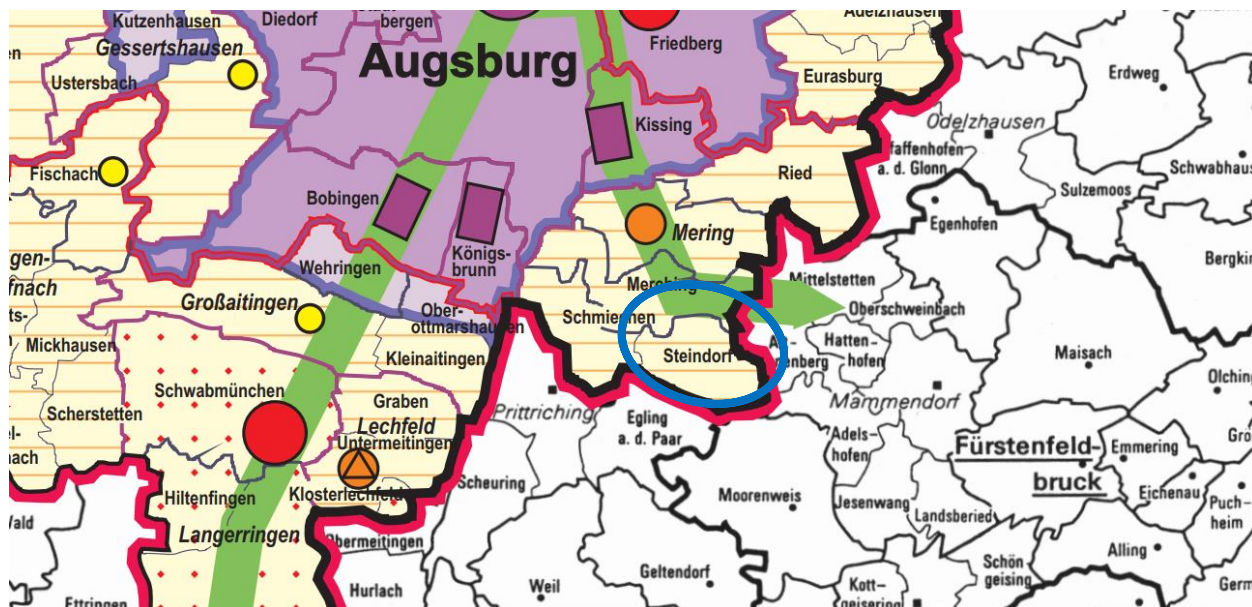


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Steindorf liegt an der südlichen Grenze der Region Augsburg und grenzt damit an die Region München. Nördlich der Gemeinde Steindorf verläuft zudem eine Entwicklungsachse, die über den Siedlungsschwerpunkt Kissing und das Unterzentrum Mering in Richtung der Region München verläuft. Diese Entwicklungsachsen sind laut Regionalplan besonders für Siedlungsentwicklung geeignet. Der Regionalplan Augsburg (RP 9) trifft für das Plangebiet keine Aussagen zu Natur und Landschaft.

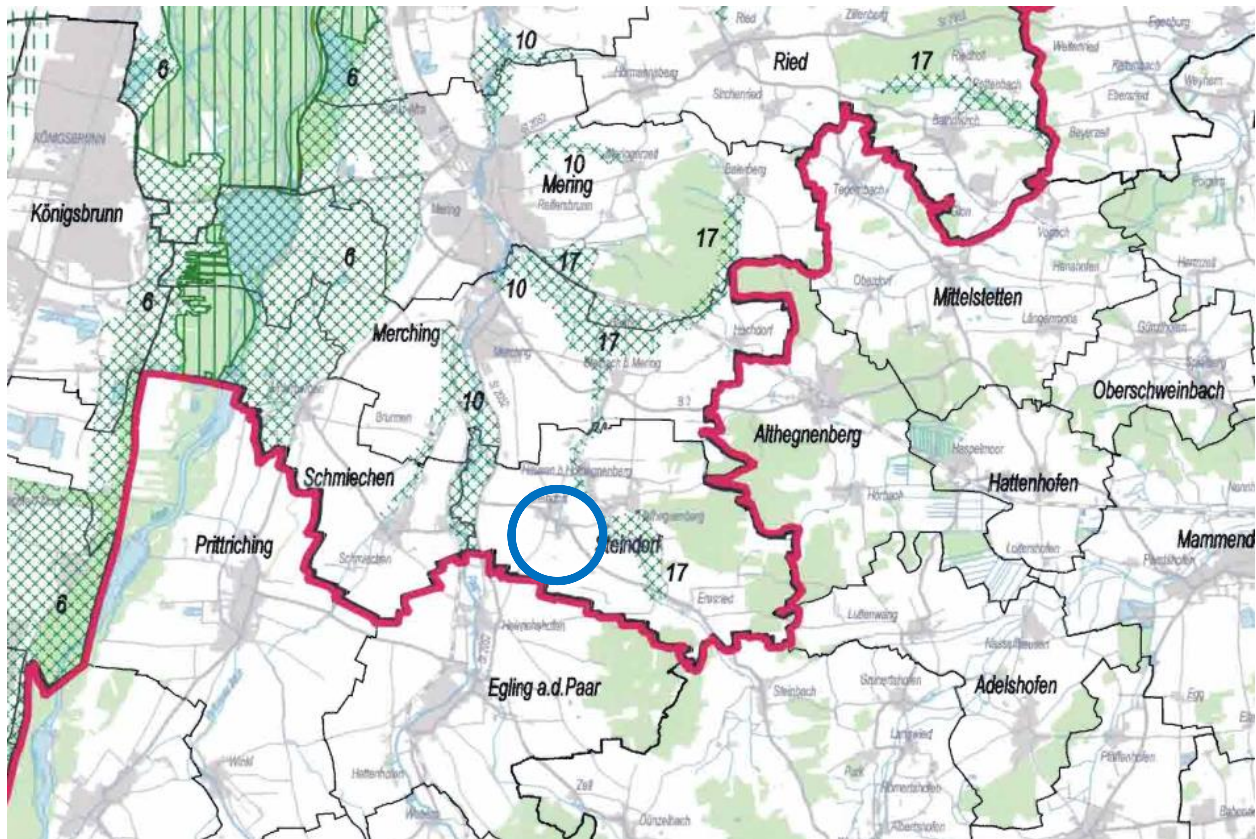


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

### 3.3 Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz „Flächensparen“

Da sich die Gemeinde Steindorf gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet, sollten hier sinnvolle Maßnahmen getroffen werden, um dem Rückgang der erwerbstätigen Bevölkerung, der Abwanderung junger Menschen und der Überalterung der Gesellschaft entgegenzuwirken und die Versorgung zu verbessern.

Die Stärkung mittelständischer Unternehmen und die damit in Verbindung stehende Erweiterung und Schaffung von Produktionsflächen und Arbeitsplätzen ist dabei als gebotenes Mittel, um die Belange der Wirtschaft auch ihrer mittelständischen Struktur gem. § 1 Punkt 8 BauGB zu stärken.

Zwar sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, jedoch stehen der Gemeinde Steindorf derzeit keine Flächen im Innenort zur Verfügung die für ein Vorhaben wie OilQuick am südlichen Ortsrand Steindorfs geeignet wären. Im Innenort wäre ein solches Vorhaben aufgrund von Immissionen ohnehin nicht umsetzbar. Bauleitplanerisch gibt es derzeit in der Gemeinde Steindorf ein Gewerbegebiet im Osten von Hofhegenberg. Das Gewerbegebiet ist bereits überwiegend bebaut, die derzeit unbebauten Flächen genügen nicht den betrieblichen Flächenanforderungen der Firma OilQuick. Hinzu kommt, dass diese Flächen für die Gemeinde derzeit nicht erwerbbar sind. Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Steindorf keine weiteren gewerblichen Bauflächen.



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.

### **3.4 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.

## **4. OILQUICK BETRIEBSENTWICKLUNG UND BETRIEBSBESCHREIBUNG**

---

### **4.1 Baugeschichtlicher Rückblick**

#### **4.1.1 Von den Anfängen im Ortszentrum bis zur Erweiterung an der Bürgermeister-Schauer-Straße – Gewerbegebiet Heinrichshofener Straße**

Von Franz Schauer sen. im Jahr 1983 in Steindorf gegründet, hat sich die Firma Schauer im späteren die OilQuick Deutschland KG über vier Jahrzehnte hinweg von der Landmaschinenhandel-/Reparaturwerkstätte zum marktführenden Hersteller von vollhydraulischen Schnellwechselsystemen für Bau- und Industriemaschinen sowie Gabelstapler entwickelt. Aus dem Landmaschinenhandel und -reparaturbetrieb von einst ist heute ein international agierendes Unternehmen mit einem einzigartigen Produktprogramm geworden.

Bis zum Jahr 2020 befanden sich die Büroräume sowie die Produktion des Unternehmens nahe dem Ortskern Steindorfs. Nach 37 Jahren wurde ein 7.563 m<sup>2</sup> großes Grundstück im neu entstandenen Gewerbegebiet Heinrichshofener Straße erworben und der Grundstein für die Entwicklung der Firma OilQuick gelegt.

Es erfolgte die Erbauung einer Produktionshalle sowie eines Veraltungsgebäudes, welche im Jahr 2021 bezogen wurden. Produziert wurden zu diesem Zeitpunkt hauptsächlich Schnellwechsler und Adapter für Baumaschinen. Die neu erbaute Halle wurde dabei gemäß den Anforderungen für die Fertigung dieser Produktlinie konzipiert.



Abbildung 6: Erstes Hallengebäude aus dem Jahr 1983

#### 4.1.2 Ausweitung des Marktes erfordert Erweiterungen am Standort mit umfassenden Baumaßnahmen

Die folgenden Jahre waren geprägt von der Abkehr der Landtechnik, hin zur kontinuierlichen Ausweitung des Marktanteils sowie die Weiterentwicklung des Produktsortiments im Bereich vollhydraulischer Schnellwechselsysteme und den damit einhergehenden Investitionen in Produktionshallen und Verwaltungsgebäude.

Bauliche Erweiterungen waren dringend nötig, denn die Pionierarbeit mit der Einführung des ersten vollhydraulischen Schnellwechselsystems im Jahre 1993, die kontinuierlichen Produktweiter- und Neuentwicklungen und die Internationalisierung haben das Unternehmen zum Markt- und Innovationsführer im Bereich vollhydraulischer Schnellwechselsysteme wachsen lassen.



Abbildung 7: Zeitachse Meilensteine der Entwicklung

Im Folgenden werden die baulichen Maßnahmen auf dem derzeitigen OilQuick Firmengelände dargestellt.

## 2006: Büroanbau

Im Jahr 2006 folgte die Errichtung eines Bürogebäudes in Modular Bauweise

## 2007: Erweiterung Fertigungshalle

Eine weitere Produktionshalle mit Lackieranlage wird in Betrieb genommen

## 2012: Erweiterung für Lager und Montage

Um dem gestiegenen Platzbedarf Rechnung zu tragen, wurde eine weitere Halle mit einem Montagebereich sowie zusätzlicher Lagerkapazität für Halb- und Fertigware incl. moderner Liftsysteme zur schnellen Ersatzteilversorgung bezogen. Hier fand auch die erste Elektronik-Abteilung ihr Zuhause. Auch der Nachhaltigkeit wurde schon früh Rechnung getragen und ein Regenerationsarbeitsplatz zur Reparatur von Verschleißteilen eingerichtet, sodass die Produkte zusätzlichen Lebenszyklen zugeführt werden können.

## 2020: Der Meilenstein in der baugeschichtlichen Entwicklung des Unternehmens Verwaltungs-/Schulungsgebäude mit Produktionshalle

OilQuick Produkte werden heute in vielen Ländern der Erde verkauft. Um die Kundennähe zu allen Zielmärkten zu gewährleisten, werden vor Ort beim Kunden oder auch am Sitz in Steindorf Schulungen koordiniert und durchgeführt. Auch die Einsätze der Servicetechniker auf den Baustellen werden von hier aus geplant.

In der angrenzenden Produktions-Halle finden die CNC Bearbeitungszentren, die neue Regenerationsabteilung, der Montagebereich, die Ersatzteilversorgung, der Versand sowie eine hochmoderne Lackierstraße incl. Roboterlackierung ihren Platz. Für die Entwicklung wurde ein eigener Entwicklungsraum mit 3D Drucker geschaffen.



Abbildung 8: Verwaltungsgebäude / Produktionshalle Bau Fertigstellung 2020

### 4.1.3 Notwendigkeit der Expansion

#### Ist-Situation

#### Hintergrund – Wachstum erfordert Expansion und wettbewerbsfähige Produktionsabläufe

Die Firma OilQuick hat sich nach eigenen Aussagen das anspruchsvolle Ziel „GESTERN, HEUTE & MORGEN: BEST IN CLASS, wir sind Innovationsführer“ seit vielen Jahren als Leitsatz auf die Fahnen geschrieben. Dieser Anspruch fordert das gesamte Unternehmen zu Höchstleistungen heraus, denn neben hoher Qualität, Liefertreue und einem kundenorientierten Service gehören vor allem innovative Produktlösungen zu den Voraussetzungen, um sich

als deutsches, mittelständisches Unternehmen auf den hart umkämpften Märkten behaupten zu können. Sämtliche Schnellwechselsysteme der Firma OilQuick werden mit einer außergewöhnlich hohen Eigenfertigungstiefe hergestellt. Dabei finden sowohl die Konstruktion, als auch die Produktion komplett am Standort Deutschland statt.

Trotz der billigeren Produktionsmöglichkeiten im Ausland hält das Unternehmen am Produktionsstandort Deutschland fest.

Um den hohen Qualitäts- und Innovationsanspruch beizubehalten, lebt die Firma OilQuick seit Jahrzehnten den Grundsatz des partnerschaftlichen Miteinanders. Langfristige Beziehungen zu Kunden, Lieferanten und Mitarbeitern bilden einen Grundpfeiler der Unternehmensphilosophie.

In Bezug auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verzeichnet die Firma OilQuick eine überdurchschnittlich lange Betriebszugehörigkeit. Dabei beschäftigt das Unternehmen eine Vielzahl unterschiedlichster Berufsgruppen vom angelernten Mitarbeiter bis hin zu Ingenieuren. Durch eigene Ausbildung sorgt das Unternehmen für ideal ausgebildete Nachwuchskräfte aus den eigenen Reihen.

Die bereits seit vielen Jahren anhaltende gute Baukonjunktur und die damit verbundene steigende Nachfrage stellt das mittelständische Unternehmen aber auch vor immense Herausforderungen.

Eine Bedienung der hohen Nachfrage sowie die Versorgung des Marktes mit innovativen Lösungen ist mit den räumlich begrenzten Möglichkeiten auf dem gegenwärtigen Firmengelände bereits heute nicht mehr möglich.

Um dem enormen Wachstum gerecht zu werden, weiterhin innovative Produktlösungen für Märkte weltweit zu entwickeln und kosteneffizient und damit wettbewerbsfähig produzieren zu können, ist ein zusammenhängender Produktionsfluss vom Wareneingang bis hin zum Versand der fertigen Produkte für das Unternehmen unabdingbar.

Das Firmengelände hat mit der heutigen Anordnung der Produktions-, Lager- und Versandhallen jedoch seine Kapazitätsgrenze erreicht, was den innerbetrieblichen Transport und den gesamten Material- und Produktionsfluss – von der Anlieferung der Rohstoffe bis hin zur Verladung und dem Versand der fertigen Systeme – extrem erschwert.

#### 4.1.4 Erweiterung des Produktsortiments zur Zukunftssicherung

Der Markt in der Baumaschinenbranche in der DACH Region befindet sich derzeit im Wandel. Die in den skandinavischen Ländern seit Jahrzehnten als Standard verwendete Tiltrotatoren-technik hält nun auch in Europas größtem Markt für Baumaschinen – Deutschland – Einzug.

Um diesem Wandel gerecht zu werden hat OilQuick einen eigenen Tiltrotator entwickelt und konnte schon erfolgreich neue Patente verwirklichen. Gemeinsam mit Partnern in der Branche führt OilQuick für die DACH-Region den neuen Standard der 0° Technologie ein. Die Entwicklungsarbeit wird durch Wachstumsraten von 40% in diesem Segment belohnt. Das neue Produkt erfordert jedoch eine eigene Produktionslinie mit den dazugehörigen Ressourcen an Lagerkapazität, Montagelinie, Service und Ersatzteilversorgung. Auch die Abteilungen Konstruktion, Vertrieb, Auftragserfassung und Versand müssen hierzu erheblich vergrößert werden. Um die Komplexität des Themas den Kunden auf einfache Weise näher zu bringen, strebt das Unternehmen eine Indoor-Vorführung der Technik, angebaut an einer



Baumaschine, an. Hier kann die Technik in den unterschiedlichen Optionen direkt vorgeführt und geschult werden, was so in der Branche einen neuen Maßstab setzt.

#### 4.1.5 Bereits getroffene Übergangsmaßnahmen

Die Mitarbeiterzahl der Firma OilQuick hat sich seit dem Jahr 2010 um das 2,5-fache auf heute 145 erhöht.

Um dem gestiegenen Platzbedarf für Personal, Lager und Fertigung gerecht zu werden, wurde bereits im 8 km entfernten Mering ein Büro mit Lager- und Produktionsfläche angemietet. Dies bedeutet jedoch eine sehr aufwändige Organisation und Abstimmung der Fertigung und verursacht einen erheblichen logistischen Aufwand. Rohmaterial und Fertigware müssen mühsam per LKW von und nach Mering transportiert werden. Dies verschlechtert das Bemühen der Firma, den CO<sub>2</sub> Ausstoß zu reduzieren erheblich. Abteilungen werden auseinandergerissen und Austausch und Wissenstransfer erheblich behindert.

Der Wareneingang auf dem bisherigen Firmengelände steht aufgrund des hohen Auftragsvolumens und dem anfallenden Lieferverkehr ebenfalls vor großen Herausforderungen. Eine effiziente Abwicklung der Waren ist aufgrund des Platzmangels nicht mehr möglich, denn die Ware muss mehrmals umgestapelt werden, da der hierfür vorgesehene Lagerplatz meist voll steht. Resultierend daraus ist eine Behinderung der Produktionsabläufe und ein erheblicher logistischer Mehraufwand. Ferner erschwert die zu schmale Zugangsstraße und die Be- und Entladung der LKW's in der Sackgasse erheblich.

Die Planungen sehen vor, den Wareneingang/Ausgang auf dem neuen Gelände über eine Einbahnregelung erheblich zu entzerren und dadurch einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung des zwingend notwendigen, durchgängigen Produktionsflusses zu vollziehen.

#### 4.1.6 Zukunftskonzepte für OilQuick und die gesamte Region

##### Mehrwert für den Wirtschaftsstandort Steindorf und die Region

Die Expansion eines weltweit erfolgreichen, mittelständischen Unternehmens wie der Firma OilQuick geht nicht nur für die Firma selbst, sondern auch für den strukturschwachen Wirtschaftsstandort Steindorf und die gesamte Region mit zahlreichen Vorteilen einher. Die Firma OilQuick hat über die konstant fließenden Gewerbesteuererinnahmen zur Schuldenfreiheit und der sehr soliden finanziellen Situation der Gemeinde Steindorf erheblich beigetragen.

Bezüglich der Arbeitsplätze bietet die Firma OilQuick, wie beschrieben, eine große Bandbreite an attraktiven Stellen vom angelernten Arbeiter bis hin zu Ingenieuren. Die Mitarbeiterzahl soll im Rahmen des Wachstums innerhalb der kommenden 5-15 Jahre weiter erheblich gesteigert werden.

Auch die Ausbildung und deren weiterer Ausbau auf dem neuen Firmengelände stellen einen wichtigen Faktor bezüglich der Standortsicherung dar.

#### 4.1.7 Zusammenfassung und Fazit

Bei der Unternehmensexpansion der Firma OilQuick am Standort in Steindorf handelt es sich um kein kurzfristiges Investment, sondern um langfristige Planungen für die nächsten 5-15 Jahre.

Die derzeitige Problematik der Firma OilQuick liegt klar auf der Hand: Aufgrund des immensen Wachstums und des damit verbundenen steigenden Produktionsaufkommens ist die derzeitige Firmenfläche deutlich zu gering, um einen effizienten Produktionsfluss gewährleisten zu können.

Durch die zusätzlich angemietete Fläche entsteht für das Unternehmen ein erheblicher logistischer Mehraufwand, der in keinerlei Verhältnis zu wirtschaftlichen Produktionsabläufen steht. Der innerbetriebliche Transport ist durch die enorm beschränkten Platzverhältnisse auf dem derzeitigen Firmengelände zusätzlich erschwert.

Das Unternehmen ist mit den momentanen Gegebenheiten bereits heute nicht mehr in der Lage, kosteneffizient und damit zukunftssicher und wettbewerbsfähig zu produzieren.

Um dem Wachstum gerecht zu werden, die bestehenden Arbeitsplätze zu erhalten, neue zu schaffen und dem Unternehmenssitz in Steindorf auch künftig die Treue zu halten, ist die Expansion durch ein zusammenhängendes Firmengelände dringend nötig.

Mit der geplanten Expansion in Steindorf setzt die Firma OilQuick nicht zuletzt ein klares Zeichen in Richtung Stärkung und Zukunftssicherung des Unternehmens und bietet hervorragende Perspektiven für den Wirtschaftsstandort Steindorf.

## 5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 32.133m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Fl.-Nrn. 291, 53, 291/3, 291/4, 44/1 und 43/2 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 291/9.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Steindorf.

## 5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

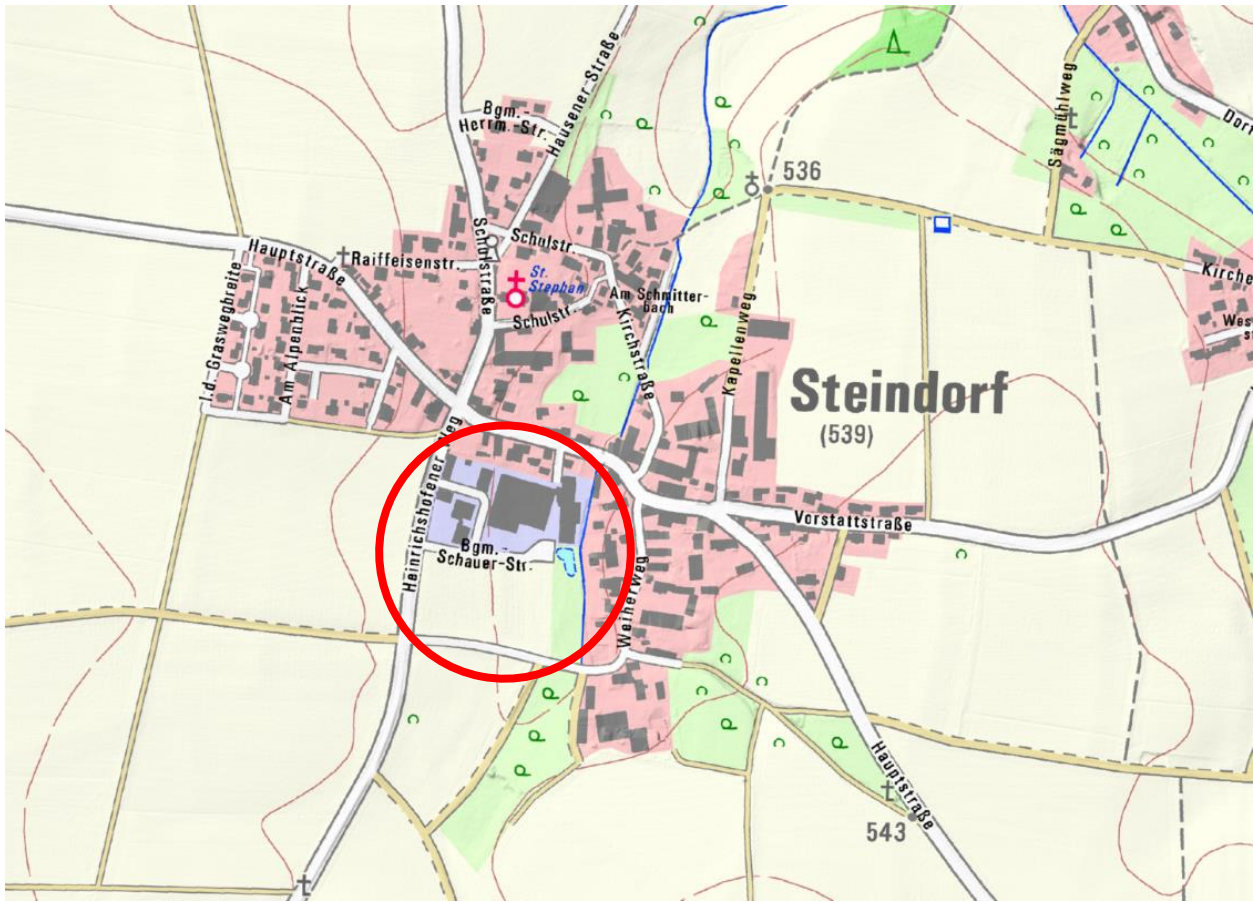


Abbildung 9: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung.
- Im Osten durch den Schmitterbach und sich daran anschließende Wohnbebauung.
- Im Süden durch den Weierweg und sich daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Im Westen durch den Heinrichshofener Weg und sich daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt insgesamt nach Osten, hin zum Schmitterbach ab. Während der nördliche Bereich vergleichsweise eben (Höhenunterschied von West nach Ost ca. 1 m), fällt der südliche Teil um etwa 7 m ab. Entlang des Schmitterbachs sind im südlichen Teil Wiesenflächen zu finden, an der Bürgermeister-Schauer-Straße befindet sich ein ca. 7 m breiter Streifen Straßenbegleitgrün. Ansonsten besteht der unbebaute Bereich aus Ackerflächen.

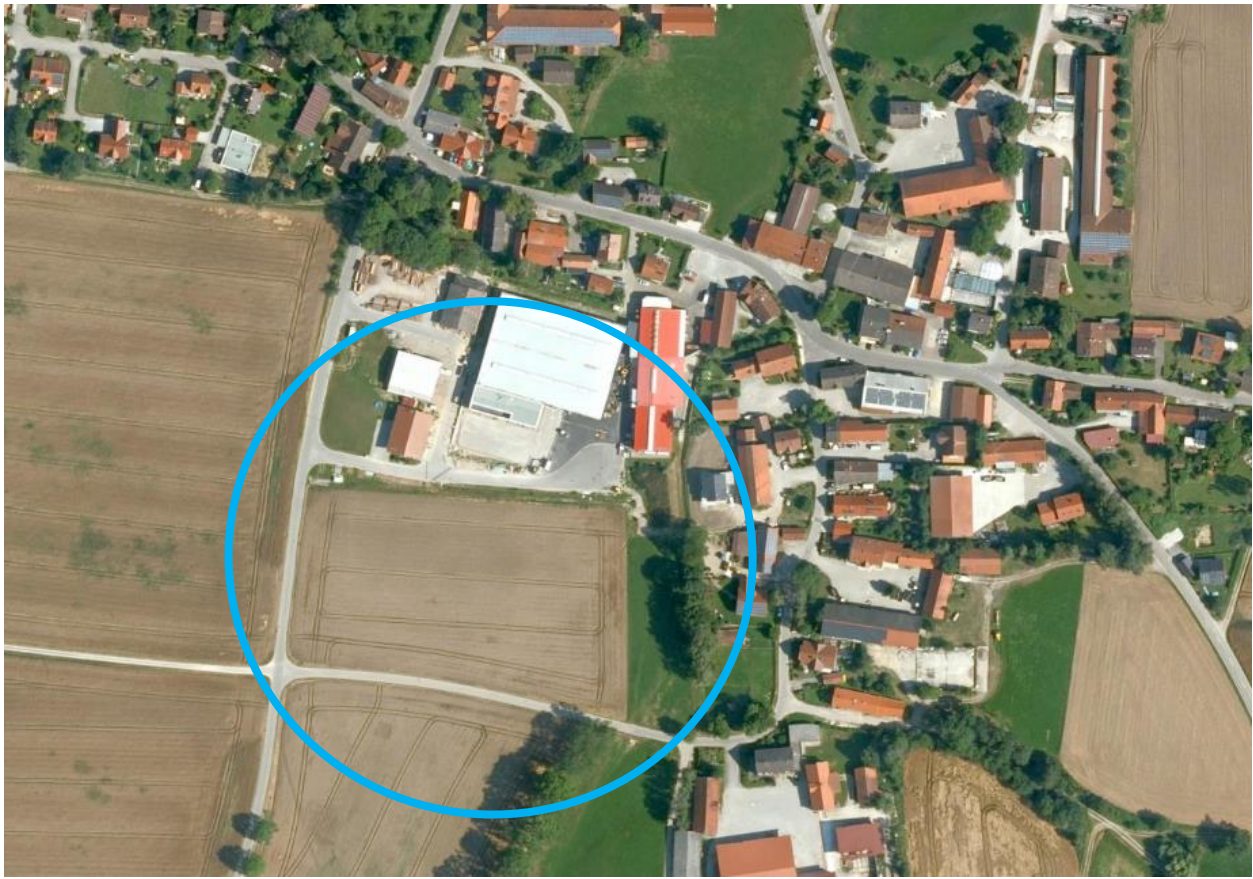


Abbildung 10: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 6. PLANUNGSKONZEPT

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das **erste** städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des Betriebs nach Süden vor. Die an das Betriebsgelände grenzende Wendeanlage der Bürgermeister-Schauer-Straße soll zum Betriebshof des Unternehmens werden, zum sogenannten OilQuick-Campus. Eine Halle für den Wareneingang und –ausgang verbindet die neue Montagehalle, die im Süden entstehen soll, mit den bereits bestehenden Betriebsgebäuden und schirmt die umgebende Bebauung vor Emissionen des Betriebsgeländes ab. Die neue Montagehalle soll in einem ersten Bauabschnitt entstehen, vor dessen Westseite die Stellplätze stufenförmig angeordnet werden sollen. Folgt später eine Erweiterung der Montagehalle in einem zweiten Bauabschnitt, können die Stellplätze überbaut werden. Für die dann erforderlich werdende Anzahl an Stellplätzen ist geplant, ein Parkdeck westlich des Anbaus der Montagehalle zu errichten.



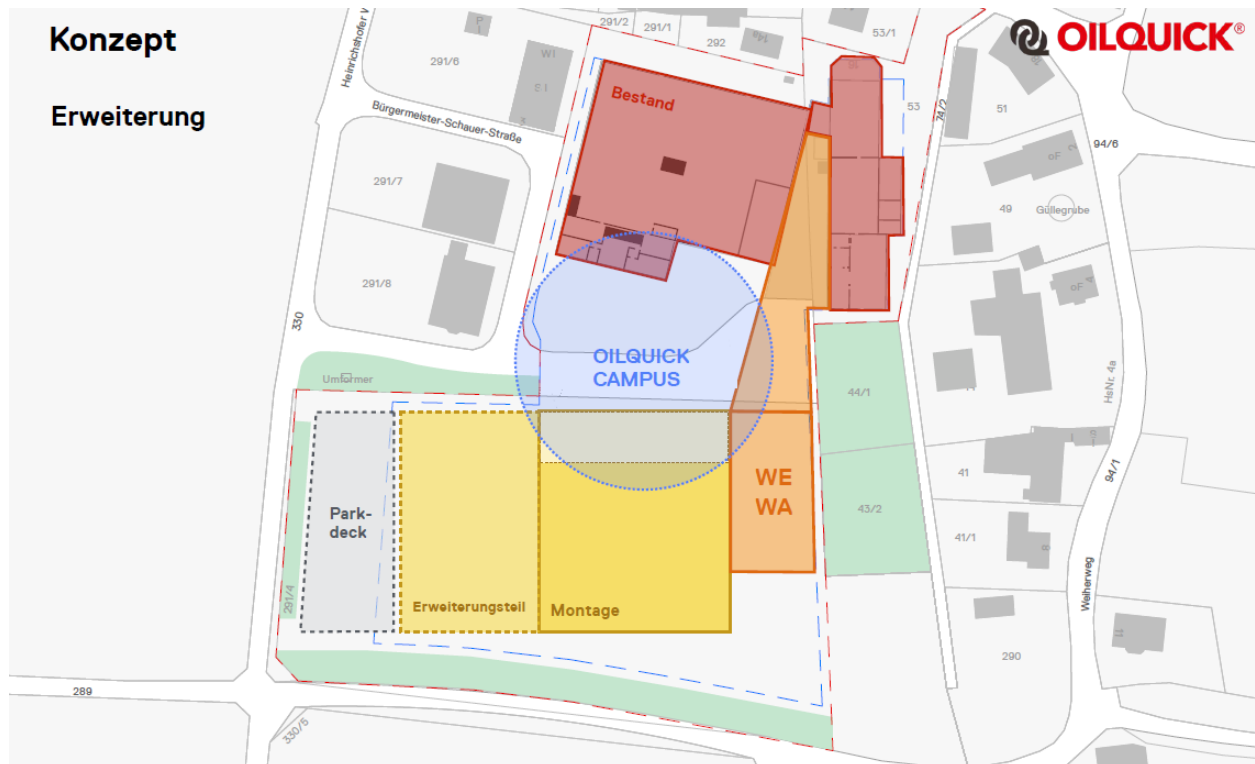


Abbildung 11: Konzeptstudie OilQuick Standort Steindorf, Ott Architekten 2022

Durch weitere Planungen und Abstimmungen und im Zuge weiterer Entwicklungen wurde das Konzept angepasst.

Die gesamte Produktionshalle (Gebäudeteil A2/Monatgehalle) sowie der Frontbau (Gebäudeteil A1/Verwaltung) werden in einem Zuge hergestellt. Lediglich der Verbindungsbau (Gebäudeteil A3) wird in einem nachfolgenden Bauabschnitt ausgeführt.

Die folgende Abbildung zeigt die **neue** Planung:



Abbildung 12: Konzept OilQuick Standort Steindorf, Ott Architekten 2024

## 6.2 Verkehrskonzept

Die Wendeanlage der Bürgermeister-Schauer-Straße wird von einer öffentlichen Verkehrsfläche zu einer privaten Grundstücksfläche umgewidmet.

Die Warenan- und Ablieferung erfolgt über die Bürgermeister-Schauer-Straße.

Der Kundenparkplatz sitzt westlich vor dem Frontbau (Gebäudeteil A1) und wird über den Heinrichshofener Weg erschlossen. Der Mitarbeiterparkplatz siedelt sich in der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes an.

## 6.3 Grünordnungskonzept

Der gesamte Bereich der Betriebserweiterung, südlich Bürgermeister-Schauer-Straße wird großzügig eingegrünt. Auf den Grünstreifen östlich, westlich und südlich der Erweiterungsflächen werden zahlreiche Bäume gepflanzt, die die Ortsrandeingrünung in dem Bereich sicherstellen. Östlich der geplanten Erweiterung, entlang des Schmitterbachs werden Flächen für

die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

#### **6.4 Ausgleichsflächen**

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen wurden extern hergestellt und werden vom Ökokonto der Gemeinde Steindorf abgebucht.

#### **6.5 Untersuchung der Wasserentsorgung und Erschließung**

Das Büro mayr ingenieure wurde mit der Planung der Wasserentsorgung und Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 37 beauftragt.

Die Entwässerung des Baugebietes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem vorgesehen. Das vorgeschlagene Konzept ist im Lageplan einzusehen.

##### **6.5.1 Schmutzwasser**

In der Bürgermeister-Schauer-Straße verläuft der bestehende Schmutzwasserkanal in Richtung Osten. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist es vorgesehen, einen neuen Schmutzwasserhausanschluss inkl. Revisionsschacht herzustellen. Die Lage des Hausanschlusses ist noch mit dem Gewerbebetrieb abzustimmen. Ein Vorschlag hierfür ist im Lageplan enthalten.

Ggf. ist es sinnvoll, den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich des bestehenden Wendehammers umzuverlegen, da dieser mit einem Gebäude überbaut wird. Die Entscheidung hierzu steht noch aus.

##### **6.5.2 Niederschlagswasser**

Das in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser wird über zwei Stränge in Richtung Osten zum Schmitterbach geleitet.

Der mittlere Strang in der Bürgermeister-Schauer-Straße ergänzt die bestehende Ableitungstrasse aus dem vorhandenen Gewerbegebiet. Dabei wird die bestehende Mulde südlich der Bürgermeister-Schauer-Straße durch einen Regenwasserkanal ersetzt. Weiterhin erfolgt die Erweiterung des Regenwasserkanals bis zum geplanten Schacht STR13 für den Anschluss von Straßensinkkästen in diesem Bereich. Dieser Kanalstrang führt in das bestehende Regenrückhaltebecken, liegt teilweise auf zukünftigem Privatgrund und wird planmäßig überbaut.

Der südliche Strang verläuft am westlichen Rand der geplanten Erweiterungsfläche in Richtung Süden und weiter in Richtung Osten als neu geplanten Regenwasserkanal. Dieser Kanalstrang führt in das geplante Regenrückhaltebecken und liegt größtenteils auf zukünftigem Privatgrund.

Für die auf Privatgrund liegenden Kanäle ist eine grunddienstliche Sicherung zu vereinbaren.

### Straßenentwässerung

Die bestehende Bürgermeister-Schauer-Straße (südliche Zufahrt zum Wendehammer) verfügt im Bestand größtenteils über keine gezielte Entwässerung. Die bei der Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes geplante Mulde südlich der Bürgermeister-Schauer-Straße wurde nie hergestellt, bzw. überbaut. Im Zuge der aktuellen Maßnahme sind zur Entwässerung der südlichen Bürgermeister-Schauer-Straße ausreichend Straßensinkkästen herzustellen. Die Straßensinkkästen können an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Heinrichshofener Weg erfolgt im südlichen Bereich im Bestand breitflächig in Richtung Osten. Seitens der Gemeinde ist kein Ausbau des Heinrichshofener Weg vorgesehen. Eine breitflächige Entwässerung des Heinrichshofener Weg in Richtung Osten ist zukünftig aufgrund der Ausweisung der Gewerbefläche nicht mehr möglich. Geplant ist daher die Herstellung einer Mulde parallel zum Heinrichshofener Weg mit Fließrichtung Norden. An der Mulde sind mehrere Muldeneinläufe in den darunterliegenden Regenwasserkanal geplant. Der Regenwasserkanal ist mit entgegengesetzter Fließrichtung zu Mulde vorgesehen.

Die Entwässerung des Weiherweges erfolgt im Bestand breitflächig in Richtung Süden. Seitens der Gemeinde ist kein Ausbau des Weiherweges vorgesehen. Eine Veränderung der Entwässerung des Weiherwegs ist nicht geplant.

### Außeneinzugsgebiet

Um die geplante Gewerbefläche vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem westlichen Außeneinzugsgebiet zu schützen, wird die geplante Mulde für die Entwässerung des Heinrichshofener Wegs zusätzlich für den Abfluss eines 100-jährlichen Regenereignisses aus dem Außengebiet ausgelegt. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit kann die Mulde ausschließlich auf Fl.-Nr. 291 errichtet werden. Das Flurstück 329 steht nach Angabe der Gemeinde nicht zur Verfügung. In Abstimmung mit dem Gewerbebetrieb wurden mehrere Varianten zur Ableitungsrichtung und Konstruktion der Mulde untersucht. Im Weiteren wird lediglich auf die Vorzugsvariante näher eingegangen.

Die Vorzugsvariante sieht vor, die Mulde auf der Westseite geböscht und auf der Ostseite mit einer Mauer (z.B. Gabionenwand mit innenliegendem, dichten Betonkern) abzufangen. Die Ableitungsrichtung des unter der Mulde liegenden Regenwasserkanals wurde nach Süden gewählt, um den Kanalstrang im bestehenden Wendehammer nicht zusätzlich belasten. Da die Längsneigung des Heinrichshofener Wegs in Richtung Norden geneigt ist, ist am nördlichen Ende der Mulde eine Rinne im Straßenbereich geplant. Weiterhin ist im Einmündungsbereich der Bürgermeister-Schauer-Straße eine Rinne geplant, um einen möglichst großen Teil des Außeneinzugsgebietes abfangen zu können. Zusätzlich ist im Zufahrtsbereich zum Gewerbegrundstück eine Rinne geplant, um einen Abfluss in das Privatgrundstück zu vermeiden. Eine regelmäßige Reinigung der Rinnen ist für eine ordnungsgemäße Funktionsweise zwingend erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem Starkregenereignis ein Abfluss aus dem Außeneinzugsgebiet in das geplante Gewerbegrundstück erfolgt (siehe Lageplan).



Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gewerbeflächen durch den wesentlichen Teil des westlichen Außeneinzugsgebietes betroffen sind. Aufgrund der gescheiterten Grundstücksverhandlungen von Fl.-St. 329 wurde bei der Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes auf die Anordnung einer Mulde zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet verzichtet. Im Bestand ist lediglich ein Muldeneinlauf vorhanden. Der vorhandene Hochpunkt der Bürgermeister-Schauer-Straße östlich von Schacht STR1 wird einen oberflächigen Abfluss über die öffentliche Straßenfläche in Richtung geplante Gewerbefläche weitgehend verhindern.

In Hinblick auf die begrenzte Leistungsfähigkeit der geplanten Rinnen im Kreuzungsbereich Bürgermeister-Schauer-Straße / Heinrichshofener Weg wird dennoch dringend empfohlen, die geplante Verbindungshalle (Überdachung) von den bestehenden Gewerbegebäuden zur geplanten Erweiterung so zu gestalten, dass im Starkregenfall ein oberflächiger Abfluss durch die Verbindungshalle zum Vorfluter möglich ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Höhenunterschieds ein Rückstau vom Vorfluter über die Regenrückhaltebecken in die Regenwasserkanäle möglich sind.

#### Gewerbefläche

Das auf der geplanten Gewerbefläche anfallende Niederschlagswasser wird teilweise an den südlichen und teilweise an den mittleren Kanalstrang angeschlossen. Die jeweils angeschlossenen Flächen wurden vorab mit der Hochbauplanung abgestimmt:

- Westliche Parkfläche: Anschluss an Haltung STR13
- Nördliche Hofflächen: Anschluss an Haltung STR13 / STR12
- Dachflächen Bürogebäude und Halle: Anschluss an Haltung STR20
- Südliche Umfahrung Gebäude: Anschluss an Haltung STR20
- Östliche Parkfläche: Anschluss an Haltung STR20
- Dachfläche Verbindungshalle: Anschluss direkt an das geplante RRB

Es ist noch nicht festgelegt, ob die Anschlüsse der privaten Flächen direkt an den Regenwasserkanal oder satzungsgemäß jeweils über einen Revisionsschacht hergestellt werden.

#### Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastung

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Schmitterbach abzuleiten. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die bestehende Niederschlagswassereinleitung ist dementsprechend anzupassen. Es wurde vorab eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt, welche Maßnahmen für eine erfolgreiche Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich sind.

Hydraulische Gewässerbelastung: Der an der bestehenden Niederschlagswassereinleitung vorhandene Drosselabfluss bleibt unverändert. Da das bestehende Regenrückhaltebecken für die zusätzlichen, befestigten Flächen nicht ausreichend Volumen bereithält, ist die Herstellung eines neuen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Der Abfluss erfolgt gedrosselt in das bestehende Regenrückhaltebecken. Auf der zur Verfügung gestellten Fläche kann das Rückhaltevolumen für das bestehende und geplante Gewerbegebiet für ein 2-jährliches Regenereignis geschaffen werden, was hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange ausreichend

ist. Das bestehende Regenrückhaltebecken war mit dem bestehenden Gewerbegebiet auf ein 5-jährliches Regenereignis ausgelegt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt demnach insgesamt, aufgrund der Bemessung für ein 2-jährliches Regenereignis, zu einer Verschlechterung hinsichtlich der Überflutungssicherheit der untenliegenden Anwohner am Schmitterbach.

Nach Rücksprache mit Ihnen ist die Gemeinde bemüht, auch über das 2-jährliche Regenereignis hinaus Regenrückhaltevolumen zu schaffen. Als Entscheidungsgrundlage wurde daher eine Variante mit einem zusätzlichen Regenrückhaltekanal aufgestellt (siehe Lageplan). Der Rückhaltekanal ist aufgrund der geplanten Anschlüsse bei Haltung STR20 zu positionieren. Aufgrund der geplanten Geländehöhen ist ein flaches Sonderprofil für eine ausreichende Überdeckung zu wählen (z.B. RE 2500/600). Zudem ist die Installation einer Drosselanlage inkl. Notüberlauf erforderlich. Mit dieser Variante werden zusätzlich ca. 65 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen geschaffen, sodass insgesamt für die Erweiterungsfläche die Rückhaltung eines 3-jährlichen Regenereignisses erreicht wird.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zum bestehenden und geplanten Regenrückhaltebecken für eine regelmäßige Mahd sind nur über Privatgrund möglich und sollten vertraglich vereinbart werden. Hierzu kommt lediglich die Zufahrt über den südöstlichen Parkplatz in Frage, was in Abstimmung mit dem Gewerbebetrieb möglich sein wird.

Qualitative Gewässerbelastung: Für Gewerbliche Hof- und Straßenflächen ist gemäß DWA-A 102 eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich. Das auf den privaten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal zu behandeln. Für die öffentliche Straßenfläche der Bürgermeister-Schauer-Straße ist der Einsatz von Straßensinkkästen mit Schlammraum und Turbulenzminderer möglich, welche den erforderlichen Wirkungsgrad zum AFS63 Stoffrückhalt erreichen. Es ist zu beachten, dass die Straßensinkkästen gemäß Herstellerangaben ca. 2-mal jährlich zu reinigen sind. Eine regelmäßige Reinigung ist für eine ordnungsgemäße Funktionsweise zwingend erforderlich. Der Heinrichshofener Weg und der Weiherweg liegen außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen. Die Zufahrten zu den Mitarbeiter- und Kundenparkplätze erfolgen über diese Straßen. Da die betriebliche Logistik ausschließlich über die Bürgermeister-Schauer Straße erfolgt, gehen wir derzeit davon aus, dass für den Heinrichshofener Weg und den Weiherweg keine Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich sind.

### 6.5.3 Sonstiges

Es wurde eine Überprüfung der Schleppkurven durchgeführt. Die Befahrbarkeit der südlichen Einmündung der Bürgermeister-Schauer-Straße in den Heinrichshofener Weg wurde in Nord-Ost-Richtung und umgekehrt für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug Sattelzug (10 km/h) überprüft. Die Überprüfung erfolgte auf den bestehenden Fahrbahnrandern. Diese hat ergeben, dass die Einmündung in beiden Richtungen unter Mitbenutzung der gesamten Fahrbahn befahrbar ist, sprich ohne Begegnung mit anderen Fahrzeugen.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Im Planbereich wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Anforderungen der Firma OilQuick werden Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung inklusive Anlagen und Nutzungen für Forschung, Entwicklung, Testbetrieb und Ausstellungsäume zugelassen, da entsprechend der Betriebsbeschreibung unter 4. auch eine gewisse Repräsentativität und Innovationen ermöglicht werden sollen. Auch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude für Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung sollen zulässig sein, ebenso wie dazugehörige Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Nicht zugelassen werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da sie entweder nicht mit dem Betrieb im Gewerbegebiet vereinbar sind oder hierfür andere Standorte in Steindorf bestehen. Auch Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen.

Insgesamt sind die zulässigen Anlagen und Nutzungen auf das Vorhaben der Firma OilQuick zugeschnitten, was dem Charakter dieses projektbezogenen Bebauungsplanes entspricht und dafür Sorge tragen soll, dass sich hier ausschließlich der von der Planung betroffene Betrieb weiterentwickeln kann.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,85 als Höchstwert zugelassen. Diese darf durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die GRZ richtet sich nach dem Bedarf der Firma an Baufläche für die benötigte Erweiterung des Unternehmens.

Für die Gesamthöhe werden maximal 12,0 m ab der Bezugshöhe 534,73 m ü. NHN festgesetzt, was sich aus den Anforderungen an die geplanten Gebäude der Firma OilQuick ergibt.

### 7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, was bedeutet, dass auch Baukörperlängen über 50 m zulässig sind und was den Anforderungen eines Betriebsgebäudes in jener Größenordnung wie es benötigt wird, gerecht wird.

### 7.4 Stellplätze

Der ruhende Kundenverkehr wird westlich vor den Frontbau (Kundencenter) untergebracht. Der Mitarbeiterparkplatz siedelt sich südöstlich des Plangebietes an.

## 7.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom- und Telekommunikationsversorgung kann über das bestehende Netz sichergestellt werden. Zur Wasserentsorgung gibt es ein eigenes Konzept (siehe 6.5 der Begründung). Das anfallende Niederschlagswasser wird unterirdisch über einen verrohrten Graben in die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Uferbereich des Schmitterbachs geleitet. Hier kann es verdunsten, versickern oder gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden.

## 7.6 Immissionsschutz

In der Gemeinde Steindorf ist die südliche Erweiterung des Betriebsgeländes der OilQuick Deutschland KG geplant. Das bestehende Betriebsgelände liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße“, der Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes festsetzt.

Im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ aufgestellt. Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 37 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 24 im Bereich der Teilfläche GE 2 und weist zudem die Erweiterungsfläche GE 6 aus.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden für das Bebauungsplangebiet Nr. 37 Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschkontingentierung ermittelt.

### Untersuchungsergebnisse

Für die Teilflächen GE 2 und GE 6 wurden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 in Höhe von 61 bzw. 60 dB(A) tags und 46 bzw. 45 dB(A) nachts festgelegt.

Die Emissionskontingente der bereits bestehenden Teilfläche GE 2 wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 übernommen.

Für die Teilfläche GE 6 wurden zur Optimierung des Emissionsvermögens mögliche Zusatzkontingente in Bezug auf Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren A und B in Richtung des südöstlich gelegenen MD-Gebietes ermittelt.

Der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung der Firma Oilquick innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 37 wird durch die genannten Emissionskontingente ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt.

An den Immissionsorten der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Geräuschkontingentierung des gesamten Gewerbegebietes (Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 37) eingehalten bzw. unterschritten.

Derzeit liegt keine relevante gewerbliche Geräuschvorbelastung von Betrieben außerhalb des Gewerbegebietes vor. Da jedoch im angrenzenden MD-Gebiet grundsätzlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind und Grundstückseigentümer im MD-Gebiet durch das Gewerbegebiet nicht eingeschränkt werden sollen, wurde eine planerische Vorbelastung bei der Geräuschkontingentierung berücksichtigt.

Zudem wurden auf Basis des Flächennutzungsplanes jeweils an den für die Geräuschkontingierung maßgeblichen Rändern des bebaubaren MD-Gebietes im Südosten Immissionsorte berücksichtigt.

Durch diese Vorgehensweise werden Einschränkungen einer zukünftigen Bebauung in diesen Bereichen vermieden.

### **7.7 Grünordnung**

Um das Bauvorhaben der Firma OilQuick, insbesondere am südlichen Ortsrand einzugrünen aber auch um Flächen für den Wasserhaushalt und die Versickerung zu garantieren, werden im Planbereich öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die der Eingrünung dienlichen Grünflächen befinden sich östlich, südlich und westlich des Plangebietes wie auch südlich der Bürgermeister-Schauer-Straße. An diesen Standorten sollen insgesamt 18 Laubbäumen und Sträucher gepflanzt werden, was einen angemessen eingegrüntem und attraktiven Ortsrand vor den Hallen der Firma OilQuick schafft. Unterbrochen werden diese Grünstreifen durch zwei Zufahrten auf die Stellplatzflächen für die Mitarbeiter und Kunden der Firma. Die öffentliche Grünfläche östlich der südlichen Betriebserweiterung, westlich des Schmitterbachs erfüllen zusätzlich die Funktion einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

### **7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Höhenunterschiede sind außerhalb der Baugrenzen durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern oder andere technische Bauwerke dürfen dabei nicht verwendet werden, um das natürliche Gelände wo möglich soweit wie möglich zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Anpassungen im Bereich der Hauptbaukörper, falls dies notwendig wird und die festgesetzten Gabionenmauern im Westen des Plangebietes (siehe Planzeichnung).

### **7.9 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden insgesamt ca. 6.830 m<sup>2</sup> benötigt, die vom Ökokonto der Gemeinde Steindorf abgebucht und auf Fl.-Nr. 495, Gemarkung und Gemeinde Steindorf, nachgewiesen werden.

## **8. ENERGIE**

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).



Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Steindorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>32.133m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Gewerbefläche	23.042 m <sup>2</sup>	71,7%
davon Bauflächen	20.582 m <sup>2</sup>	64,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	610 m <sup>2</sup>	1,9 %
Schotterrasen	1.295 m <sup>2</sup>	4,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.849 m <sup>2</sup>	5,9 %
Öffentliche Grünflächen	3.307 m <sup>2</sup>	10,3 %
Zufahrten	88 m <sup>2</sup>	0,3 %
Fläche für Stellplätze	1.846 m <sup>2</sup>	5,6%

## D) 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

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ Baurecht für eine dringend benötigte Betriebserweiterung nach Süden der Firma OilQuick schaffen.

Da der nördliche Bereich des Planbereiches bereits bebaut, größtenteils versiegelt und auch Bestandteil eines bereits bestehenden Bebauungsplanes ist, wird im Umweltbericht das Hauptaugenmerk auf den südlichen Bereich gelegt, der derzeit als Ackerfläche, bzw. im südöstlichen Bereich als Wiesenfläche genutzt wird.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 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 2017), 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 ausgewiesen.

##### 1.3.3 Schutzgebiete

Im Planbereich und in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

#### 1.3.4 Denkmalschutz

Im Planbereich selbst befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale, jedoch befindet sich in ca. 20 m südöstlicher Entfernung zum Planbereich ein historisches Entenhaus als pavillonförmiger Mansardwalmdachbau, der um 1920/30 in einem kleinen, sich hier befindlichen Weiher erbaut wurde. Dieses Denkmal wird vom Planbereich jedoch nicht berührt.

## 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

#### Bestandsaufnahme:

Hinsichtlich Artenschutz und Potenzialabschätzung wurde der Planbereich von einem Biologen erstbewertet. Demnach kommt dem bereits bebauten Teilbereich keine Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes zu. Auf den Wiesen am Schmitterbach, die als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichnet sind ist keine Beeinträchtigung anzunehmen, weshalb eine Relevanz für den Artenschutz nur im bislang unbebauten Bereich, der vollständig auf einer Ackerfläche zum Liegen kommt, angenommen werden kann. 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.

#### Auswirkungen:

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

#### Bewertung:

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

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich beim Boden 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 Schmitterbachs 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.

### Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt kann ein Großteil des bislang unbebauten Bodens versiegelt werden, womit in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Jedoch beinhaltet die Planung auch die Festsetzung von Grünflächen, Bäume und Sträucher und Flächen für die Wasserwirtschaft entlang des Baches, so dass hier die Bodenfunktionen dauerhaft erhalten bleiben können. Nach der Umnutzung finden keine Dünge- und Spritzmitteleinträge mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung statt, was sich positiv auf die Bodenfunktion auswirkt.

### Bewertung:

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

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme:

Die neu in Anspruch genommene Fläche für die südliche Betriebserweiterung der Firma Oil-Quick kommt auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Liegen, die im Flächennutzungsplan auch als solche dargestellt ist.

### Auswirkungen:

Flächenmäßig werden mit dem Bebauungsplan ca. 1,8 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.

### Bewertung:

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

### Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, auch Hochwassergefahrenflächen sind hier nicht vorhanden. Westlich befindet sich der Schmitterbach, zu dem das Gelände abfällt. Der Planbereich liegt in Teilen im wassersensiblen Bereich des Schmitterbachs.

### Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt kommt es zu einer Reduzierung der Wasseraufnahmekapazität und der Grundwasserneubildungsrate, da große Teile der neu überplanten Flächen versiegelt werden. 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.

### Bewertung:

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

### Bestandsaufnahme:

Die neu überplante Fläche des Planbereiches wird derzeit als Ackerfläche 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.

### Auswirkungen:

Durch die 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 **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit auszugehen.

## 2.6 Schutzgut menschliche Gesundheit/Immissionen

### Bestandsaufnahme:

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

### Auswirkungen:

Die Aktivitäten innerhalb des neuen Firmengeländes werden, wie auch jene innerhalb des bestehenden Betriebes 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 Immissionsgutachten<sup>1</sup> 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.

## 2.7 Schutzgut Mensch/Erholungsfunktion

### Bestandsaufnahme:

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche und der Absenz von Rad- oder Fußwegeverbindungen in diesem Bereich 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.

### Auswirkungen:

Durch die Planung wird die landwirtschaftliche Ackerfläche überplant. Es entsteht ein bis zu 12,0 m hoher Baukörper, der für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung sichtbar sein wird. Jedoch werden mittels hochwertiger Architektur und Eingrünung diese Auswirkungen minimiert.

### Bewertung:

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

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ Gemeinde Steindorf – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche / Emissionskontingente) Bericht Nr. 222051 / 2 vom 23.05.2022 (Anm.: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war die Bezeichnung noch BP Nr. 36 – dies wird bis Satzungsbeschluss korrigiert)

## 2.8 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Den südlichen Ortsrand der Gemeinde Steindorf bildet bislang das bestehende Gewerbegebiet 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.

### Auswirkungen:

Mit der Planung kann hier ein bis zu 12,0 m ab der Bezugshöhe 534,73 m ü. NHN hohes Hallengebäude entstehen, das jedoch mittels hier festgesetzten Pflanzmaßnahmen eingegrünt wird. Dadurch kann das Bauvorhaben in die Landschaft eingebunden werden.

### Bewertung:

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

## 2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgütern 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 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.

### Auswirkungen:

Die Denkmäler werden vom 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, Fläche 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“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Versiegelung und Überbauung würde ausbleiben, ein Dünge- und Spritzmitteleintrag jedoch auch weiterhin stattfinden.

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 mit zahlreichen Gehölzpflanzungen 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

- Umfangreiche Neupflanzungen von heimischen Laubbäumen, sowie heimischen Sträuchern und somit Erhöhung der Strukturvielfalt

Schutzgut Boden und Fläche

- Anbindung des Bauvorhabens an das bestehende Betriebsgelände

Schutzgut Wasser

- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzen zahlreicher Bäume und Sträucher

Schutzgut Landschaftsbild

- Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen

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

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt. Die Ermittlung erfolgt nach dem flächenbezogenen Verfahren, da die Flächen des Ökokontos der Gemeinde Steindorf danach angelegt wurden. Mit der jetzigen Abbuchung ist kein Guthaben mehr vorhanden, sodass die Flächen des künftigen Ökokontos nach dem neuen Leitfaden mittels Wertpunktesystem berechnet werden können.

Ein Großteil der Flächen im Planbereich war bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße“ überplant, sodass in diesen Bereichen kein Ausgleich erfolgen muss. Neu überplant werden insgesamt ca. 18.240 m<sup>2</sup>, wovon jedoch ca. 4.587 m<sup>2</sup> als Grünflächen oder zu bepflanzende Flächen festgesetzt werden, was eher eine Aufwertung gegenüber der bisherigen Ackerfläche bedeutet. Als auszugleichende Fläche bleiben somit 13.653 m<sup>2</sup> und der Ausgleichsbedarf liegt bei ca. 6.830 m<sup>2</sup>. Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:



Ausgangs-zustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffs-schwere	Eingriffs-fläche m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungs-intensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichs-bedarf
Ackerfläche	Kat I	Grünfläche	Aufwertung	4.587,00	-	-		0,00
	Kat I	GE (GRZ 0,85)	A	13.653,00	A I	0,3-0,6	0,5	6.826,50
		<b>gesamt</b>		<b>18.240,00</b>				<b>6.826,50</b>

### Gemeindliches Ökokonto

Auf der Ökokontofläche (Fl.-Nrn. 497, 496 und 495, alle Gem. Steindorf) stehen noch 7.300 m<sup>2</sup> der bereits hergestellten Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Es wurde ein Kleingewässermosaik und eine Feuchtwiese mit einer randlichen Eingrünung aus Weidengebüschen im Westen hergestellt. Entlang eines östlich der Fläche verlaufenden Grabens soll ein Saum entwickelt werden. Das bisher intensiv genutzte Grünland wird nunmehr extensiv bewirtschaftet.

Die in Abb. 13 dargestellten Teilflächen der Fl.-Nrn. 496 und 495 werden dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet.

Die Flächen des gemeindlichen Ökokontos ((Fl.-Nrn. 497, 496 und 495, alle Gem. Steindorf) sind somit vollständig verbucht.



## 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 projektbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „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) in der Fassung vom 01.01.2020

- 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 im Sinne des Artenschutzes. 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	Mittel bis hoch
Fläche	Mittel bis hoch
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering bis mittel
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine