



Gemeinde Steindorf

ENTWURF

Änderung

13. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Erläuterungsbericht

in der Fassung vom 31.07.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Planzeichnung	3
B. Erläuterungsbericht	4
B.1. Anlass der Planung	4
B.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	4
B.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	4
B.2.2. Eigentumsverhältnisse	5
B.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	5
B.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	5
B.2.5. Topografie, Vegetation	5
B.2.6. Altlasten / Wassersensibler Bereich	5
B.2.7. Verkehrliche Anbindung	6
B.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
B.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	6
B.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	6
B.3.3. Denkmalschutz	6
B.4. Planungsvorgaben	7
B.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
B.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
B.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	8
B.5.2. Erschließungskonzept	8
B.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept,	8
B.6. Umweltbericht	9
B.6.1. Einleitung	9
B.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	10
B.6.3. Zusätzliche Angaben	20

A. Planzeichnung

A. 1 Bestandsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 in der Fassung vom 31.07.2025.

A. 2 Änderungsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 in der Fassung vom 31.07.2025.

A. 3 Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 in der Fassung vom 31.07.2025.

A. 4 Verfahrensvermerke

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 in der Fassung vom 31.07.2025.

B. Erläuterungsbericht

in der Fassung vom 31.07.2025.

B.1. Anlass 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“ festsetzt.

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 eine Energiewaldes verschoben werden und anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Holzhandel eine 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.

B.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

B.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die bisherigen Sondergebietsflächen, die südlich anschließenden Grünflächen sowie die bis zum Steinbach reichenden Waldflächen.

Von der Planung betroffen ist ausschließlich eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 128, Gemarkung Eresried.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,87 ha.

B.2.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl.-Nr. 128, Gemarkung Eresried befindet sich im Privateigentum.

B.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst neben dem Betrieb eines Holzhandels ökologische Ausgleichflächen sowie Flächen eines Energiewaldes Um.

Das Betriebsgelände ist vornehmlich von zwei großen nach Norden offenen Lagerhallen für Brennholz im Norden und daran in Richtung Süden anschließend offenen Lagerflächen für Holzstämmen geprägt. Im Osten befindet sich das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Südlich des Betriebsgeländes befinden sich Grünflächen (Ausgleichsflächen und an den Steinbach angrenzend Fläche eines Energiewalds, der regelmäßig gerodet und neu angepflanzt wird.

B.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets ist durch das Dorfgebiet der Gemeinde Eresried mit (teilweise aufgegebenen) landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern im Westen, ausgelagerten Hofstellen im Norden und daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Südlich am Plangebiet verläuft der Steinbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Im Osten angrenzend an Ausgleichsflächen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg von der AIC 18 in Richtung Süden über den Steinbach und biegt dann in Richtung Westen ab und verläuft parallel zum Steinbach. Direkt an das Betriebsgelände angrenzend befinden sich im Norden und Westen Grünflächen teils als Ausgleichsflächen. Im Norden verläuft die Staatsstraße AIC 18.

B.2.5. Topografie, Vegetation

Der Planbereich fällt von Norden nach Süden von einer Höhe von 549 m DHHN2016 nach Süden auf einen Höhe von ca. 545 m DHHN2016 ab.

Im Zug der Umsetzung der Ausgleichsflächen zum derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurden die darin festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit Entwicklungsziel artenreicher Blühstreifen mit Gehölzbestand umgesetzt. Im Süden des Planbereichs befindet sich ein Energiewald mit Weiden und Birken als Umtriebsplantage, die regelmäßig abgeholzt und durch Neupflanzungen wiederangelegt werden.

B.2.6. Altlasten / Wassersensibler Bereich

Erkenntnisse über Altlasten innerhalb oder angrenzend an den Planbereich liegen nicht vor.

Teile des Planbereichs liegen in einem wassersensiblen Bereich. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt hier nicht vor.

B.2.7. Verkehrliche Anbindung

Der Planbereich wird von der Kreisstraße AIC 18 von Norden über eine Zufahrt direkt verkehrlich erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrt besteht über die Zufahrt des Grundstücks Fl.-Nr. 27/1, Gemarkung Eresried.

B.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

B.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen FNP ist das überplante Areal im Bereich des Holzhandels als „Sondergebiet Brennholz“ umringt von Grünflächen auf der Nord, Ost und Südseite dargestellt. Der südlich anschließende Bereich des Energiewaldes (Umtriebsplantage) bis zum Steinbach in Richtung Süden ist als Wald dargestellt. Im nördlichen Bereich verläuft die Signatur „Wassersensibler Bereich“.

Die geplanten Nutzungen des Planbereichs als Gewerbegebiet kann folglich nicht aus den bisherigen Darstellungen des FNP entwickelt werden, weshalb der FNP im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ 1-Änderung geändert wird. Künftig soll der Bereich des „Sondergebiet Brennholz“ und die südlich angrenzenden Grünflächen sowie Teile der als Wald dargestellten Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden. Die bisherige Darstellung der Fläche des Energiewaldes (Umtriebsplantage), auf der die Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft erfolgen, soll als Grünfläche dargestellt werden.

B.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich gilt der seit dem 17.07.2013 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“.

Dieser Bebauungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des parallel zu ändernden bzw. neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ 1. Änderung.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne geht über den Geltungsbereich der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans hinaus und umfasst auch Teilflächen der Staatsstraße AIC 18 (Sichtfläche), sowie der bestehenden Grünflächen mit Ausgleichsflächen im Norden, Osten und Südwesten.

Als Art der baulichen Nutzung ist der Bereich des Holzhandels derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ festgesetzt und soll in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geändert werden.

B.3.3. Denkmalschutz

Erkenntnisse über Boden- oder Baudenkmäler innerhalb des Planbereichs liegen nicht vor.

Im Abstand von ca. 150 m zum nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-7-71-168-5, Bauernhaus zweigeschossiger Satteldachbau mit

gotisierendem Dachfenster, ehem. Aufzugsluke und Putzgliederung, Holztür neubarock, 2. Hälfte 19. Jh., Eresried 29.

Weiter südwestlich, im Abstand von ca. 215 m befindet sich das Baudenkmal D-7-71-168-4, St. Georg, kath. Pfarrkirche St. Georg, pilastergegliederter Saalbau mit Stichkappentonne und eingezogenem Chor, nördlicher Zwiebelturm, Turmuntergeschoss 15./16. Jh., Neubau 1707/08; mit Ausstattung, Eresried 32.

In diesem Bereich befindet sich auch das Bodendenkmal D-7-7732-0085, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Eresried.

B.4. Planungsvorgaben

B.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1. Juni 2023, gehört der Raum Steindorf zu den Einzelgemeinden mit besonderem Handlungsbedarf Anhang 2 – Strukturkarte). Der ländlich Raum soll gemäß 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (G),
- Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird (G),
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (G)

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

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen(G),
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen(G),
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut werden(G).

Gemäß Regionalplan der Region Augsburg (9) soll im ländlichen Raum darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln 2.2.1 (Z).

Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und 2.2.2 (Z).
- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

Bei der Gewässerentwicklung soll die morphologische und biologische Durchgängigkeit und die biologische Wirksamkeit der Gewässer verbessert bzw. wiederhergestellt werden 4.4.2.3 (Z).

B.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

B.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Vornehmliches Ziel der Planung ist die Schaffung des für die Errichtung einer Trocknungshalle notwendigen Baurechts auf derzeitigen Lagerflächen südlich der bestehenden Hallen und Verlagerung dieser Lagerflächen weiter südlich in Richtung Steinbach. Hierzu ist es notwendig die bestehenden Ausgleichsflächen unter Berücksichtigung der notwendigen Ausgleichsflächen für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft an den Steinbach auf die derzeitigen Flächen des Energiewalde zu verlagern.

Im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ festgesetzt. Als zulässige Nutzungen sind durchweg Nutzungen festgesetzt, die dem Grunde nach den zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO entsprechen, nur mit der Einschränkung auf den Holzhandel. Um dem Vorhabenträger über die derzeit geplante Errichtung der Trocknungshalle zum einen aber auch für künftige Erweiterungen seines Betriebes auch in Bereichen außerhalb des Holzhandels bereits im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ermöglichen, soll die Beschränkung auf den Holzhandel durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im Bebauungsplan und entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche erweitert werden.

B.5.2. Erschließungskonzept

B.5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird weiterhin von Norden von der Kreisstraße 18 über die bestehende Zufahrt erschlossen.

B.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept,

Durch die Überplanung der südlich des Sondergebietes liegenden Ausgleichsfläche sowie des bis zum Steinbach reichenden Energiewaldes als künftige gewerbliche Bauflächen ist die Ausgleichsfläche weiter nach Süden unter Berücksichtigung der aufgrund des zusätzlichen Eingriffes in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen an den Steinbach zu verschieben. Hierdurch soll eine Randeingrünung des Vorhabens weiterhin gewährleistet und dauerhaft gesichert werden. Entsprechend den Maßgaben des Gewässerentwicklungsplans Gewässer III. Ordnung für die Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf von Mai 2005 ist entlang des Steinbachs ein 3 m breiten Uferstreifen als „artenreicher Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten“ herzustellen.

Die weiteren Grün- und Ausgleichsflächen im Norden, Osten und Süden im Anschluss an die gewerblichen Bauflächen bleiben unverändert.

B.6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird dann durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und ggf. vorliegender ergänzender Untersuchungen dann im weiteren Verfahren vervollständigt.

B.6.1. Einleitung

B.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Zur Umsetzung einer geplanten Betriebserweiterung soll für eine Holztrocknungshalle auf den derzeitigen Lagerflächen südlich der bestehenden Hallen und Verlagerung dieser Lagerflächen weiter südlich in Richtung Steinbach sowie für weitere derzeit noch nicht konkret geplante Betriebserweiterungen das notwendige Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig, die bestehenden angrenzenden Ausgleichsflächen weiter nach Süden an den Steinbach zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen auf die bestehenden Flächen des Energiewaldes zu verlagern.

Weitere Einzelheiten zum Inhalt und den wichtigsten Zielen der Planung siehe auch Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.5.1. „Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept“.

B.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind folgende Ziele angegeben.

- Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiopte und Verbesserung des Biotopverbundes in Bachtälern des Hügellandes (z.B. Arasbach, Höfaer Bach, Kaisbach, Kleine Paar und Zellerbächlein, Krebsbach, Sandrach, Schindbach, Steinach und Unterzeller Bach
- Zielarten (Beispiele): P: Trollius europaeus, H: Chorthippus montanus
 - Erhalt und Entwicklung

- Etablierung einer extensiven Grünlandnutzung auf bisher intensiv genutzten Nassstandorten
- Anlagen extensiv genutzter Pufferstreifen entlang von Bächen und Gräben und Etablierung von seggenreichen Nasswiesen, feuchten Hochstaudenfluren und Röhrichten,
- Verbesserung der Lebensraumbedingungen in zugehörigen Hangsumpfen und Verhinderung von Nährstoffeinträgen
- Schaffung extensiv genutzter Verbundkorridore zu den Hangsumpfen
- Zielarten (Fließgewässerverbund im Hügelland (Kleine Paar, Kabisbach, Mossgraben, Krebsbach, Schindbach, Unterzeller Bach, Steinach)
- Zielarten (Beispiele): F: Koppe, L: Calopteryx splendens, Calopteryx virgo
 - Beachten der im Rahmen vorliegender bzw. zu erstellender Gewässerentwicklungspläne definierten Leitbilder
 - Redynamisierung der Bäche: Wiederherstellen der strukturellen Vielfalt
 - Wiederherstellen der biologischen und morphologischen Durchgängigkeit
 - Verbesserung der Wasserqualität: Ausweisen beidseitiger Uferstreifen, Extensivierung der Nutzung in der Bachaue
 - Verzicht auf Bachräumungen
 - Schaffung extensiv genutzter Verbundkorridore zu den Quellbiotopen
- Erhalt und Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland
- Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen

Weitergehende, besonders zu beachtende Umweltziele sind für den Planbereich im Fachrecht nicht festgelegt.

B.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

B.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung“.

B.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sowohl der bestehende Betrieb des Holzhandels im Bestand weitergeführt als auch die bestehenden und mittlerweile vollständig umgesetzten südlich angrenzenden Ausgleichsflächen und der Energiewald unverändert bestehen bleiben. Daher ist von keiner Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung auszugehen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ (siehe D.3.2.) wäre eine anderweitige Nutzung des Areals nicht möglich.

B.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird der bestehende Betrieb baulich nach Süden erweitert und die bestehenden angrenzenden Ausgleichsflächen weiter nach Süden an den Steinbach zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen auf die bestehenden Flächen des Energiewaldes unter Beachtung der Maßgaben des „Gewässerentwicklungsplanes Gewässer III. Ordnung für die Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf“ von Mai 2005 verlagert.

B.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeld Funktion, die Erholungs-/Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebietes.

Der Standort des Vorhabens liegt südöstlich am Ortsrand von Eresried an der Kreisstraße AIC 18 und wird bereits derzeit intensiv für den Holzhandel genutzt. Im östlichen Bereich liegt das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Die östlich und südlich des Steinbachs angrenzenden Flächen außerhalb des Planbereichs werden landwirtschaftlich genutzt.

Westlich und nördlich des Planbereichs grenzt die bestehende Bebauung von Eresried mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen an. Zudem bestehen Planungsüberlegungen für weitere Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße AIC 18.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden Nutzungen in der Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eresried Süd-Ost“ in der Gemeinde Steindorf von igi Consult GmbH vom 24.10.2024 mit der Berichts-Nr. C230090 liegt vor und ist Bestandteil des Erläuterungsberichtes. Es kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Hinblick auf bestehende Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets wurde bereits im Zusammenhang mit dem vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Gewerbelärmimmissionen durchgeführt.

Hierzu wurden die auf den gewerblichen Nutzflächen zulässigen Geräuschentwicklungen bestimmt, indem Emissionskontingente LEK in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche vergeben wurden. Im Rahmen der aktuell vorgenommenen Änderung des Bebauungsplans bestand nunmehr in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Aufgabe, für die Gewerbegebietsflächen die Emissionskontingente zu überprüfen bzw. neu festzulegen.

Für das Schutzgut Mensch sind gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand wegen der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung des Planbereichs und der Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan keine bzw. geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten. Durch die mit der Bebauungsplanänderung geplante Betriebserweiterung kann der Standort erhalten und damit auch Arbeitsplätze vor Ort gesichert und erweitert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keinerlei zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

B.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Infolge der bislang intensiven gewerblichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes sind neben der bestehenden Randeingrünung, dem Energiewald im Sinne einer Umtriebsplantage sowie der bestehenden Ausgleichsflächen gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten sind nicht bekannt bzw. mit dem Vorkommen ist nicht zu rechnen.

Im ABSP Aichach-Friedberg ist ein als überregional bedeutsam eingestuftes Sommer-Männchenquartier des Großen Mausohr (*Myotis myotis*) in der Kirche von Eresried (ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt) verzeichnet.

Bei Durchführung der Planung werden neben den bereits gewerblich genutzten Flächen zusätzlich derzeit ökologisch höherwertige Ausgleichsflächen und derzeit ökologisch geringer wertige als Energiewald (Umtriebsplantage) genutzte Flächen in Gewerbeflächen überplant. Die überplanten bisherigen Ausgleichsflächen sind zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen weiter südlich auf den restlichen Flächen des Energiewaldes bis zum Steinbach durch Aufwertung dieser Flächen unter Beachtung der Maßgaben des Gewässerentwicklungsplans Gewässer III. Ordnung für die Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf von Mai 2005 zu verlagern.

Durch die Planung ist die Betroffenheit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs als gering zu betrachten. Positive Effekte auf die Artenvielfalt sind durch die Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreicher Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten“ zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für die Fauna und Flora innerhalb des Plangebietes keine Änderung ergeben. Die vorhandenen Grünstrukturen würden weitgehend unverändert erhalten bleiben.

B.6.2.2.3. Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Fürstenfeldbrucker Altmoränen - Hügelland. Anders als das Tertiärhügelland im Norden gehört das Fürstenfeldbrucker Hügelland zur eiszeitlich geprägten Moränenlandschaft des Alpenvorlandes.

Im Gegensatz zu den lebhaft reliefierten Jungmoränen wurde das rißzeitliche Moränenrelief durch periglaziale Vorgänge stark eingeebnet, die Höhen abgetragen, die Senken (i. d. R. mit äolischen Ablagerungen) aufgefüllt. Die hier besprochene Untereinheit zeichnet sich gegenüber der Landsberger Platte durch ein stärker

bewegtes Relief aus. Entsprechend des relativ einheitlichen Bodenausgangsgesteins trifft man auf ein gering differenziertes Bodenmuster: In der gesamten Altmoränenlandschaft treten großflächig Braunerden, teilweise auch Parabraunerden aus Lösslehm auf. Unter ihnen finden sich Relikte älterer (d. h. zwischeneiszeitlicher) Bodenbildung. Die betroffenen Grundstücke werden als Grünland LIIIb2 42/42 eingestuft: Lehm mit geringerer und geringster Ertragsfähigkeit, mit guten Wasserverhältnissen.

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die natürlichen Boden- und Bodenteilfunktionen zu beurteilen:

Bodenfunktionen

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich ist die natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlicher Böden zu berücksichtigen (Nutzungsfunktionen als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung)

Bodenteilfunktionen:

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation,
- Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen (Retentionsvermögen),
- Rückhaltevermögen des Bodens für anorganische Schadstoffe (Rückhaltevermögen für Schwermetalle;
- Natürliche Ertragsfähigkeit,
- Klimaschutzfunktion (Kohlenstoff-Speicherpotenzial, Freisetzungspotenzial für THG-Emissionen),
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Durch das Vorhaben werden Böden in einer Ausdehnung von ca. 5.756 m² durch Verdichtung, Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen, die entsprechend der Festsetzung zur Grundflächenzahl zu 80 % versiegelt werden dürfen.

Durch die Versiegelung gehen nahezu sämtliche Boden- und Bodenteilfunktionen verloren. Der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers aus bzw. werden diese Funktionen durch unterirdische Versickerungsanlagen eingeschränkt. Da im Bereich der Versiegelung keine Kultur- und Bodendenkmäler zu vermuten sind, ist Beeinträchtigung dieser Bodenteilfunktion als gering zu erachten. Die Bodenteilfunktion als Archiv der Naturgeschichte hingegen wird in diesem Bereich stark beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Boden sind bei Durchführung der Planung Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes keine Änderung ergeben.

Die Standortwahl ist durch den bestehenden Holzhandelbetrieb bereits gefallen. Eine Entwicklung des Holzhandels nach Norden über die Kreisstraße hinaus ist mangels Flächenverfügbarkeit, der hier bereits vorhandene Bebauung sowie der Funktionalität der Betriebsabläufe nicht möglich. Eine Entwicklung in Richtung Osten in die freie Landschaft beeinträchtigt das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild in Abwägung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erheblich, da zudem für das Schutzgut Boden von denselben Voraussetzungen, Merkmalen und Qualitäten aus zugehen ist wie bei den durch vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung dieser Bodenbeeinträchtigungen sowie deren Kompensation sollten im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versiegelung getroffen und Hinweise zur Oberflächenwasserversickerung gegeben. So sollten Oberflächen für Stellplätze und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Oberflächenwasser sollte gesammelt und vorbehandelt schadlos in das Grundwasser eingeleitet werden. Zudem sollten Hinweise zum Umgang mit Altlasten und Bodendenkmälern gegeben werden.

B.6.2.2.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Steinbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der größere Teil des Geltungsbereichs entlang des Steinbaches ist wassersensibler Bereich (Auen und Niedermoore).

Durch die zusätzliche baubedingte Oberflächenversiegelung wird flächige Versickerung von Niederschlagswasser reduziert. Aufgrund der Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Durch die Vergrößerung und Verlagerung der Ausgleichsfläche direkt angrenzend an den Steinbach und Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens durch punktuellen Aufweiten und Abflachen des nördlichen Uferbereichs und Anpflanzung von Hochstauden und Röhricht als Pufferzone vergrößert sich die Filterfläche und entsteht zusätzliches Retentionsvolumen für abfließendes Oberflächenwasser.

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ist als gering bis mittel zu beurteilen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine wesentlichen Veränderungen des Versiegelungsgrades im Planbereich ergeben.

B.6.2.2.5. Schutzgut Luft / Klima

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft nimmt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.

Das Klima des Altmoränengebietes ist als mäßig feucht bis feucht zu charakterisieren. Die mittlere Jahrestemperatur schwankt zwischen 7,0 und 7,5° C. Die jährlichen Niederschlagssummen steigen von 775 mm im Norden bis auf 975 mm im äußersten Süden an. In entwässerten Muldenlagen können Spätfroste auftreten.

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen außerdem durch die Siedlungsstruktur von Eresried, das bestehende Betriebsgelände sowie die Kreisstraße AIC 1 im Norden.

Durch die Betriebserweiterung werden zusätzlich Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Ausgleichsfläche bzw. als Energiewald genutzte Fläche verliert ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Allerdings ist diese Funktion durch die bereits teilweise vorhandene Bebauung/Versiegelung auf dem Grundstück sowie die umliegende Bebauung eingeschränkt. Die Kaltluft fließt entlang des Steinbaches ab, das Gebiet hat somit einen direkten Siedlungsbezug. Allerdings schränken der Energiewald entlang des Baches mit seiner Barriere Wirkung sowie die geringe Neigung des Plangebietes den Kaltluftabfluss ein.

Bei Durchführung der Planung werden sich aufgrund der relativ geringen Größe der Erweiterung und der Umwandlung des Klimawaldes in Ausgleichsfläche mit direktem Bezug zum Steinbach kaum Veränderungen auf das Schutzgut Luft / Klima ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen auf das Schutzgut Luft / Klima ergeben.

B.6.2.2.6. Schutzgut Landschaft

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Planungsraumes durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, den südlich verlaufenden Steinbach sowie der Siedlungsstruktur des Ortsteil Eresried mit dem bestehenden großen Betriebsgebäuden des Holzhandels am östlichen Ortsrand von Eresried geprägt.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Fürstenfeldbrucker Altmoränen - Hügelland (050-A). Die fruchtbaren Böden des altbesiedelten

Lössgebietes haben die Entstehung einer intensiv beanspruchten, schon in der Vergangenheit eher „biotoparmen“ Agrarlandschaft begünstigt, die nur im Südosten von größeren Waldflächen (Sandbrunnenholz) durchbrochen wird. Die verbreitet auftretenden staunassen Muldenlagen und Grundwasserböden verhindern jedoch eine durchgängig intensive Ackernutzung, wie sie das Gebiet der Landsberger Platte westlich der Paar großflächig prägt.

Wander- oder Radwanderwege, Erholungseinrichtungen oder -anlagen sind im Planungsraum selbst nicht vorhanden. Im Süden entlang des Steinbaches stockt ein Energiewald.

Durch die im Verhältnis zur bestehenden Betriebsflächen geringen Erweiterung im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände, das bereits von großen Betriebsgebäuden geprägt ist und Berücksichtigung der Erweiterung der Ausgleichsflächen im Süden sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering zu beurteilen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes nichts ändern. Da die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt wurden.

B.6.2.2.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Aufgrund der Vorprägung des Planbereichs durch große Betriebsgebäude und dem relativ großen Abstand den nächstgelegenen Baudenkmälern, 150 m zum Baudenkmal D-7-71-168-5, Bauernhaus zweigeschossiger Satteldachbau mit gotisierendem Dachfenster und 215 m zum Baudenkmal D-7-71-168-4, St. Georg, kath. Pfarrkirche St. Georg sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergeben.

B.6.2.3. Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

B.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können bislang nicht bebaute Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Bau-/Abbruchbetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Außerdem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen. Da im Planbereich bereits ein sehr hoher Versiegelungsgrad besteht, werden sich diese Beeinträchtigungen jedoch auf ein überschaubares Maß beschränken. (Betroffenheit: Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

Durch Baumaschinen, Baufahrzeuge und den allgemeinen Baustellenbetrieb werden sich während der Bauzeit die üblichen Lärm- und Erschütterungsauswirkungen einstellen.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Eine ordnungsgemäße Entsorgung vorausgesetzt, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen.

(Betroffenheit: Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

B.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den geplanten Nutzungen wird es durch gewerbliche Tätigkeiten, etc. zu Lärm- und Abgasemissionen kommen. Infolge bereits ähnlich gearteter Nutzungsstrukturen im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung dessen und der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der nördlich des Planbereichs vorbeiführenden Kreisstraße AIC 1 bestehen bereits jetzt vorhandene Belastungen.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Die nächtlichen Lichtverhältnisse im Plangebiet werden sich durch die Betriebserweiterung und einer Erweiterung der Beleuchtung kaum ändern.

Nutzungsbedingt können durch die Betriebserweiterung zusätzlich Abwasser und Abfall anfallen und ordnungsgemäß über die Kanalisation bzw. Müllabfuhr entsorgt werden.

Mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen (Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Rettungswege etc.) können nachteilige Auswirkungen eines eventuellen Brandereignisses minimiert

werden. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

B.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

B.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die relevanten Umweltauswirkungen der Planung nach derzeitigem Stand sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebs- / nutzungsbedingt dargestellt. Summationswirkungen sind unter bestimmten Bedingungen möglich, wodurch insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen wäre als bei jeweiliger Einzelbetrachtung. Unter Berücksichtigung der Summen- und Wechselwirkungen aller Beeinträchtigungsfaktoren der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine erheblichen

nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen können.

B.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Wechselwirkungen können auch in Verbindung mit benachbarten Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Auswirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen, wobei ein gemeinsamer Einwirkungsbereich maßgeblich ist.

Im maßgebenden Umfeld des Planungsbereichs sind neben der vorliegenden Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand noch die Entwicklung eines Wohngebietes nördlich der Kreisstraße bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

B.6.2.5. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind, gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht, weshalb keine besonderen Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes infolge der Planung zu erwarten wären. Auch in der näheren Umgebung existiert kein Störfallbetrieb.

B.6.2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	Lärmkontingentierung durch Festsetzung flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Verlagerung und Schaffung zusätzlicher Ausgleichsflächen bis an den Steinbach unter Beachtung des Gewässerentwicklungsplans. Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens durch punktuellen Aufweiten und Abflachen des nördlichen Uferbereichs
Fläche	-
Boden	-
Wasser	Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens durch punktuellen Aufweiten und Abflachen des nördlichen Uferbereichs
Luft / Klima	-
Landschaft	Verlagerung und Erweiterung der Ausgleichsflächen an den Steinbach
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	-

B.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des BP sind grundsätzlich die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft konkret zu ermitteln sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzulegen.

Mit der 13. Flächennutzungsplanänderung werden zusätzlich Teile des bisherigen Energiewaldes sowie die Teile der Ausgleichsflächen, die südlich der bisherigen Lagerflächen liegen, überplant. Diese Eingriffe sollen im südlichen Planbereich auf den Flächen des bisherigen Energiewaldes bis zum Steinbach ausgeglichen werden

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Flächen und Maßnahmen festzusetzen.

B.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des BP-Verfahrens ist grundsätzlich eine Prüfung spezieller artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen und gegebenenfalls ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG gegeben ist. Beurteilungsgegenstände sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurde festgestellt, dass Schutzgebiete gemäß BayNatSchG oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Planbereichs nicht vorhanden sind, zudem sind Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten nicht bekannt bzw. ist mit dem Vorkommen nicht zu rechnen. Im ABSP Aichach-Friedberg ist ein als überregional bedeutsam eingestuftes Sommer-Männchenquartier der Großen Mausohr (*Myotis myotis*) in der Kirche von Eresried (ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt) verzeichnet. Zum Schutz des Großen Mausohrs ist der Erhalt großflächiger Wälder, besonders älterer Buchen- und Buchenmischwaldbestände, im Umkreis von 15 km um die Kolonien erforderlich. Es besteht ein Zusammenhang zwischen der Populationsdichte des Großen Mausohrs und dem Angebot an Laub- und Laubmischwäldern, außerdem jagen Mausohren auf kurzrasigem Grünland. Da beide Habitate nicht im Plangebiet vorhanden sind, ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.

B.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

B.6.2.7.1. Standortwahl

Aufgrund des engen betrieblichen Zusammenhangs mit dem bestehenden Betrieb des Holzhandels wurde die Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes in Richtung Süden gewählt. Eine Entwicklung nach Norden und Westen ist aufgrund der dort verlaufenden Kreisstraße bzw. der vorhandene Bebauung nicht möglich. Die vorliegende Planung ist einer alternativen Erweiterung nach Osten und Süden in die freie Landschaft bzw. jenseits des Steinbachs ohne Erschließung zu bevorzugen.

B.6.2.7.2. Planvarianten

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 sind weiteren Planvarianten nicht sinnstiftend.

Da im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ festgesetzt ist, die zulässige Nutzungen jedoch dem Grunde nach durchwegs den zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO entsprechen, nur eben mit der Einschränkung auf den Holzhandel, soll für künftige Erweiterungen des Betriebes auch in Bereichen außerhalb des Holzhandels anstelle der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes „Holzhandel“ ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und in seiner Ausdehnung und Lage anzupassen.

B.6.3. Zusätzliche Angaben

B.6.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer baulichen Nutzung nach den Vorgaben des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans und des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurde insbesondere auf die Ausführungen aus diesem und auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

B.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant.

B.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Planbereich gilt derzeit der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf mit der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Brennholzhandel“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“, der für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhandel“ festsetzt,

Der Betrieb des Holzhandels mit großen Betriebsgebäuden und Lagerflächen sowie die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und Vereinbarungen des Durchführungsvertrages umgesetzt und hergestellt.

Für die geplante Errichtung einer Trocknungshalle aber auch weitere Betriebserweiterungen soll auf den derzeitigen Lagerflächen südlich der bestehenden Hallen und Verlagerung dieser Lagerflächen weiter südlich in Richtung Steinbach entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig, die bestehenden angrenzenden Ausgleichsflächen weiter nach Süden an den Steinbach zusammen mit den durch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen auf die Flächen des Energiewaldes zu verlagern.

Anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Brennholzhandel“ im Flächennutzungsplan bzw. „Holzhandel“ im Bebauungsplan sollen im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dargestellt und im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Im aktuellen FNP ist das überplante Areal im Bereich des Holzhandels als „Sondergebiet Brennholz“ umringt von Grünflächen auf der Nord, Ost und Südseite dargestellt. Der südlich anschließende Bereich des Energiewaldes (Umtriebsplantage) bis zum Steinbach in Richtung Süden ist als Wald dargestellt. Im nördlichen Bereich verläuft die Signatur „Wassersensibler Bereich“.

Um die veränderten Auswirkungen der geplanten Neuordnung des Plangebiets im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung (Sondergebiet) zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	keine	Lärmvorbelastung durch Verkehrsweg und gewerbliche Nutzflächen. Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärmkontingentierung nach schalltechnischer Untersuchung; Sicherung und Ausbau des bestehenden Produktionsstandortes
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Vermeidung und Kompensation durch Verlagerung und Erweiterung der Ausgleichsflächen innerhalb des Planbereichs. Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreiche Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten“
Boden	mittel bis hoch	Zusätzliche Bodenversiegelung, Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesem Bereich
Wasser	gering bis mittel	Erhöhung des bestehenden Versiegelungsanteils; Anlage eines 3 m breiten Uferstreifens entlang des Steinbaches als „artenreiche Saum und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten“
Luft / Klima	gering	Keine wesentliche Veränderung aufgrund der relativ geringen Größe der Erweiterung und der Lage am Ortsrand angrenzend an bestehenden Betrieb und vorhandene Siedlungsstrukturen von Eresried. Kompensation Ausgleichsflächen mit direktem Bezug zum Steinbach.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	gering	Aufgrund der verhältnismäßig geringen Erweiterung sowie der Vorprägung des Planbereichs am Ortsrand und den bestehenden großen Betriebsgebäuden
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine bis gering	Vorbelastung durch bestehenden Betrieb

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ werden zusätzlich Teile des bisherigen Energiewaldes sowie die Teile der Ausgleichsflächen, die südlich der bisherigen Lagerflächen liegen, überplant. Hierdurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach Bewertung innerhalb des Planbereichs auf Teilen des Energiewaldes bis zum Steinbach ausgeglichen werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Eresried Süd-Ost“ wurde festgestellt, dass weder Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, Wasserschutzgebiete oder Schutzgebiete nach DSchG noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Planbereichs vorhanden sind, zudem sind Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten nicht bekannt bzw. ist mit dem Vorkommen nicht zu rechnen.

B.6.3.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Verwaltungsgemeinschaft Mering, Bauamt, Kirchplatz 4, 86415 Mering, eingesehen werden:

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eresried Süd-Ost“ in der Gemeinde Berichts-Nr. C230090	igi Consult GmbH	24.10.2024	Immissionsschutz