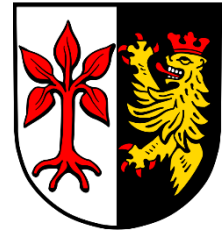

GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANS

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“

Ortsteil Hofheggenberg, Gem. Hausen

(Fl.-Nrn. 97, 99/5 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 27, 98,
214, 216 und 248)

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Fassung vom 23.07.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 23093
Bearbeitung: LS

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Lage, Beschaffenheit und Abgrenzung des Gebiets	3
3.	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	3
4.	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.	Planinhalt	8
D)	UMWELTBERICHT	10
1.	Grundlagen	10
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	15
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6.	Monitoring.....	17
7.	Beschreibung der Methodik	17
8.	Zusammenfassung.....	18

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 14. Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung von Wohnbauflächen im Ortsteil Hofheggenberg, westlich der Herzog-Wilhelm-Straße. Da die Gemeinde eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung verzeichnet, soll eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand von Hofheggenberg einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ aufgestellt. Die geplante Bebauung ergänzt an dem Standort die bestehende Wohnbebauung entlang der Herzog-Wilhelm-Straße. Da die Zieldarstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans in diesem Bereich nicht den Anforderungen entsprechen, wird im sog. Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf zum 14. Mal geändert.

2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETS

Der Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Hofheggenberg, Gemeinde Steindorf. Der Bereich wird im Westen von landwirtschaftlichen Flächen, im Norden von der Kohlstattstraße, im Osten von Wohngebäuden entlang der Herzog-Wilhelm-Straße und im Süden von einem landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung begrenzt.

Der Änderungsbereich weist ein Gefälle auf, das von Norden nach Süden um ca. 7 m ansteigt, und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Derzeit wird der Bereich größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen entlang der Straße (nördlicher Bereich).

3. RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf i. d. F. v. 22.11.2001 stellt mit seinen bisherigen Änderungen den Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ als landwirtschaftliche Fläche mit Verkehrsflächen dar.

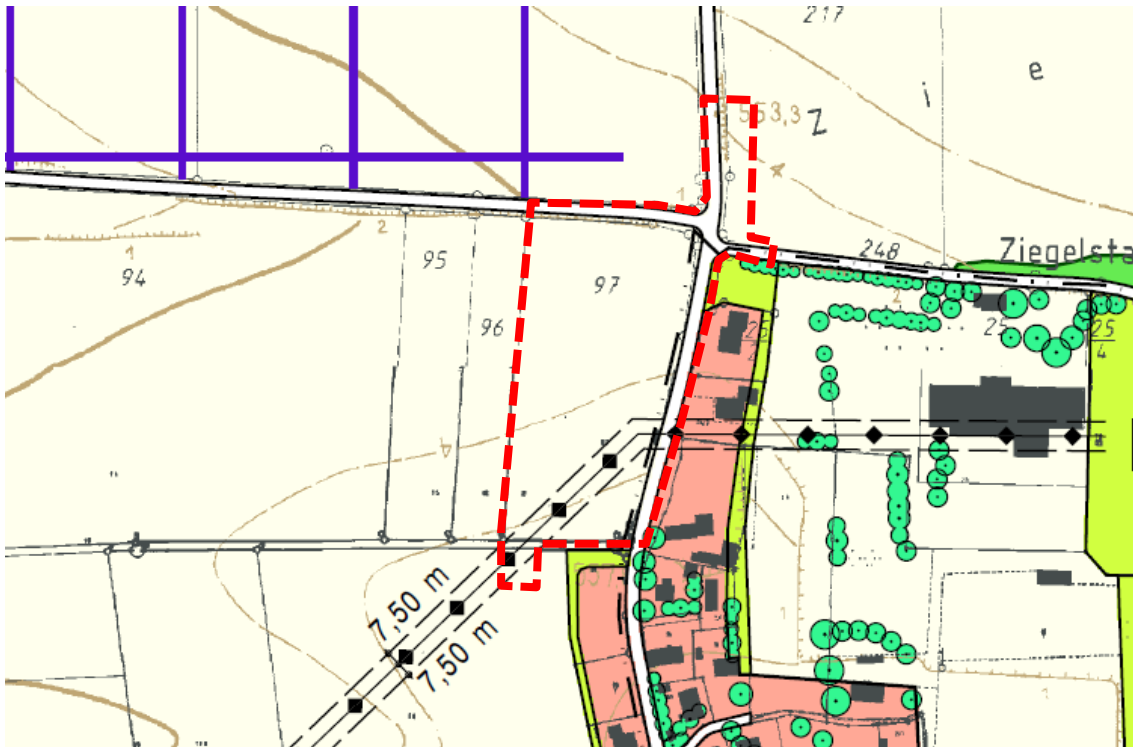


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf mit Geltungsbereich der 14. Änderung (rot), o. M.

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Bei der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ sind für die Gemeinde Steindorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Nach dem LEP gehört Steindorf zur Region Augsburg und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Des Weiteren ist die Gemeinde als Einzelgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Der besondere Handlungsbedarf bezieht sich dabei auf den demographischen Wandel, auf einen Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, auf die Abwanderung junger Menschen auf Alterung und auf eine wirtschaftliche schwierige Situation, weshalb Räume mit besonderem Handlungsbedarf einer besonderen Unterstützung bedürfen.



Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und

seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. ((G) 3.1.1)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1.1)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. ((G) 3.3)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

4.1.4 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. ((Z) 4.1.1)

Die Erweiterung der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geschieht im Anschluss an bereits bestehende Wohnbauflächen. So wird eine Zersiedlung und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur vermieden. Mit der Ansiedlung neuer Wohnbauflächen an den Ortsrand kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Ortsteils vermieden werden.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Steindorf an der südlichen Grenze der Region Augsburg und grenzt damit an die Region München. Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg, südlich einer nach Westen verlaufenden Entwicklungsachse (von Kissing über das Unterzentrum Mering in Richtung München) von überregionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachsen sind laut Regionalplan besonders für Siedlungsentwicklungen geeignet.

Der Regionalplan (RP 9) trifft keine konkreten Aussagen zur Natur und Landschaft. Das Plangebiet liegt hiernach weder in Vorrang- noch in Vorbehaltsgebieten. Durch die Gemeinde verläuft das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17), welches das Plangebiet jedoch nicht berührt.

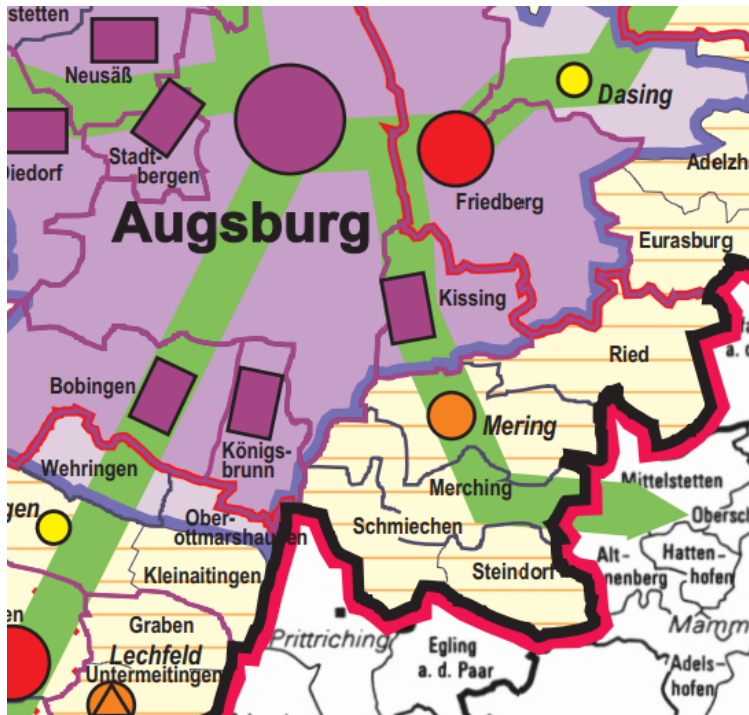


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur



Abbildung 3: Ausschnitt aus RP 9, Karte 3, Natur und Landschaft

4.3 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.

Im Ortsteil Hofheggenberg soll eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden, um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbauflächen auszuweisen. Ziel ist die Schaffung eines neuen, am örtlichen Bedarf orientierten Wohngebiets, das den bestehenden Siedlungsbereich fortführt und die vorhandene Siedlungsstruktur abrundet.

Die Gemeinde Steindorf verzeichnet seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, insbesondere durch steigende Zahlen älterer Einwohner, zunehmende Geburtenraten und Nettozuwanderung (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2023; SAGS 2023).

Um neuen Wohnraum zu schaffen sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Derzeit stehen in Steindorf jedoch keine geeigneten Flächen im Innenort zur Verfügung, die für das Planvorhaben geeignet wären. Der stetig wachsende Bedarf an Baugrundstücken gibt Anlass dafür, ein neues Wohngebiet, das an bestehende Wohnbebauung anschließt, am Ortsrand von Hofheggenberg auszuweisen. Damit sollen attraktive Wohnangebote geschaffen werden, welche die (soziale) Infrastruktur langfristig sichert und ein gesundes Wachstum, insbesondere durch junge Familien, ermöglicht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf sind zwar im Westen von Hofheggenberg (u.a. Fl.-Nrn. 85, 86 und 143, 144, 146) bereits Wohnbauflächen

ausgewiesen, allerdings stehen die Grundstücke der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung oder es werden andere Interessen für diese Flächen verfolgt. Dennoch sollen diese Flächen langfristig als Wohnbauflächen entwickelt werden, die derzeitige Nutzung ist nach wie vor landwirtschaftlich.

Insgesamt ist aus den vorgenannten Punkten 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 im Grundsatz 3.3 des LEP dargestellt, somit entgegenwirkt.

5. PLANINHALT

Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ Wohngebiete sowie Grünflächen dargestellt.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf für den Planumgriff eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ geändert.

Gründe für die Standortwahl waren die Naturverträglichkeit, die Besitzverhältnisse und die geographische Lage. Außerdem ist die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich günstig und ein Teil des Gebiets bereits über die bestehende Herzog-Wilhelm-Straße erschlossen.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen sollen primär dem Wohnen dienen, wobei auch andere Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Ausnahmsweise könne auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

5.2 Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Um die Ortsrandeingrünung der Wohnbauflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verwirklichen, werden im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steindorf Grünflächen dargestellt. Der westliche Teil hiervon wird im Bebauungsplan Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, der nördliche Teil als öffentliche Grünfläche mit festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die nordwestliche Grünfläche wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan auch im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung künftig als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

5.4 Verkehrsflächen

Ein Teil der neuen Wohnbauflächen wird über die bestehende Herzog-Wilhelm-Straße sowie die Kohlstattstraße erschlossen. Für die weitere Erschließung aller Baugrundstücke ist eine neue Straße zu errichten, deren Ein- und Ausfahrt jeweils zur Herzog-Wilhelm-Straße ausgerichtet ist und in diese mündet.

5.5 Ausgleichsflächen

Für den Eingriff müssen gemäß § 18 und § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Ein Teil der Ausgleichsflächen wird extern auf dafür vorgesehenen Flächen umgesetzt. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf vom 22.11.2001 keine Ausgleichsflächen darstellt, ist hierfür keine Änderung nötig.

Ein anderer Teil der Ausgleichsflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG festgesetzt. Im FNP wird dafür eine Grünfläche dargestellt.

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

Am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hofhegenberg soll Baurecht für neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ planerisch vorbereitet.

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 2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (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 das neu überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

1.3.3 Schutzgebiete, Biotope

Im Planbereich oder der näheren Umgebung befinden sich weder amtlich kartierte Biotopflächen, noch Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Landschaftsbestandteile.

1.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Änderungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aichach-Friedberg keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele definiert.

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: Auf den derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Vorkommen von besonders geschützten Tieren oder Pflanzen bekannt. Die biologische Vielfalt ist damit gering. Lediglich im nördlichen Bereich der Planfläche befinden sich größere zusammenhängende Gehölzstrukturen, welche als Lebensraum und Futterquelle für Tiere und Pflanzen dienen. Es sind keine Schutzgebiete, Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG betroffen.

Auswirkungen: Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche wird eine intensiv genutzte Ackerfläche überplant, die wenn überhaupt nur sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt besitzt. Infolge der mit der Umnutzung bedingten Bebauung werden sich mittel- bis langfristig vermutlich Vegetationsstrukturen entwickeln und damit der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung der Flächen erhöhen.

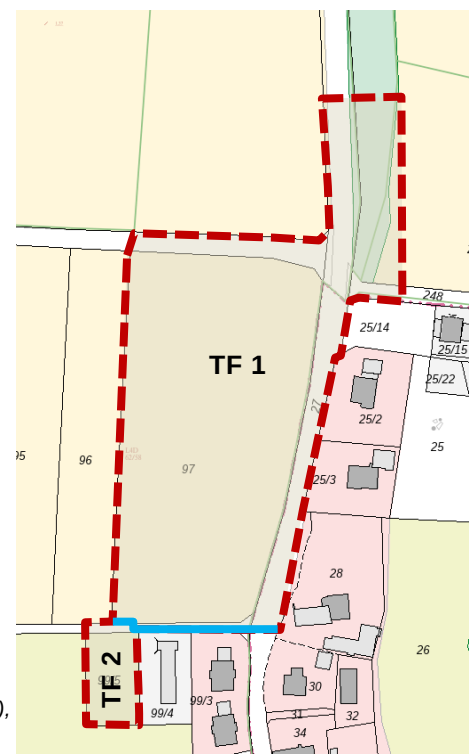
Im Norden wird durch die Darstellung der neu verschwenkten Straße ein Großteil der Gehölzstrukturen verloren gehen. Dies hat Auswirkungen auf Lebensräume und Nahrungsquellen von Tieren und Pflanzen in diesem Bereich. Mit der Darstellung neu zu pflanzender Gehölze können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut teilweise ausgeglichen werden.

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

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme: Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich beim Boden im Änderungsbereich des bislang unbebauten Gebietes um fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Nach der Bodenschätzung von Bayern, die eine Bewertung der

Abbildung 5: Bodenschätzung Teilflächen (TF) (Plangebiet rot gestrichelte Linie), o. M. (Baye-rische Vermessungsverwaltung 2026)



landwirtschaftlichen Nutzbarkeit vornimmt, liegt ein für den Ackerbau gut geeigneter Boden (Ackerzahl 58), der mit Lehm angegeben wird, vor. Den zugrunde liegenden Bodenschätzungsdaten (Bayern- und UmweltAtlas) zufolge hat der Boden aufgrund des guten Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe und Schwermetalle eine hohe Schutzwürdigkeit. Die Fläche ist derzeit – bis auf die bestehenden Erschließungswege – unversiegelt. Durch die landwirtschaftliche intensive Nutzung erfolgt ein Dünge- und Spritzmitteleintrag, der Boden ist somit anthropogen überprägt.

Angaben Bodenschätzung	TF 1	TF 2
Kulturart	Ackerland (A)	Ackerland (A)
Bodenart	Lehm (L)	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Zustandsstufe (4)	Zustandsstufe (4)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (d)	Diluvium (d)
Boden- / Grünlandgrundzahl	62	62
Acker- / Grünlandzahl	58	58
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	350	275
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK _{We}	384,7	385
sonstiges	-	-
Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse	
Standortpotential für natürliche Vegetation	3	3
Retentionsvermögen	3	3
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	4	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	4	4
Ertragsfähigkeit	3	3
MITTELWERT	3,4	3,4
BEWERTUNGSERGEBNIS	hoch	hoch

Auswirkungen: Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad bau- und anlagebedingt (Gebäude, Straßen, Zufahrten), wobei natürliche Bodenfunktionen z. T. dauerhaft und z. T. zumindest zeitweise verloren, stellen sich jedoch im Bereich der künftigen Gartenflächen sowie der Ausgleichsflächen anteilig wieder ein. Die Planung enthält auch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft im Nordwesten, sodass hier die Bodenfunktionen dauerhaft erhalten bleiben können. Der Dünge- und Spritzmitteleintrag bleibt mit der Wohnbaunutzung aus.

Bewertung: Aufgrund des hochwertigen Ausgangszustandes (bedingt durch das hohe Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetalle) und der mittleren Versiegelung wird die Erheblichkeit für das Schutzgut als **hoch** eingestuft.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich Verkehrsfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Flächen, welche mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen und als Verkehrsflächen dargestellt werden sollen kommen auf Flächen für die Landwirtschaft zum Liegen.

Auswirkungen: Flächenmäßig werden hier 10.550,5 m² für Wohnbauflächen und 4.335,9 m² für Verkehrsflächen in Anspruch genommen und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Verkehrsflächen entfallen dabei zu einem Großteil auf bereits bestehende Verkehrsflächen. Dennoch wird ein gewisser Anteil der Gesamtfläche dauerhaft versiegelt. Die Flächeninanspruchnahme geschieht jedoch im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich. Für die geplante Nutzung ist dieser Standort geeignet, da er damit in geringem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung liegt. Außerdem wird mit der Zieldarstellung eine Ortsrandeingrünung als Zielformulierung dargestellt, die in diesem Bereich bislang nicht vorhanden war.

Bewertung: Es besteht ein vergleichsweise hoher Flächenbedarf und die bestehenden Flächen sind gut nutzbar für die Landwirtschaft. Dennoch werden aufgrund des oben beschriebenen Ausgangszustands die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittelhoch** bewertet.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme: Der Änderungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert, noch als Hochwassergefahrenfläche oder wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Zudem sind keine potentiellen Fließwege bei Starkregen, die aus den Außenbereichen in das Plangebiet reinfließen, verzeichnet. Lediglich im nördlichen Teil des Planbereichs befinden sich im Bereich der neuen Straßenplanung Geländesenken mit Aufstaubereichen.

Auswirkungen: Aufgrund der topographischen Gegebenheiten fließt das Oberflächenwasser Richtung Norden und Nordwesten ab, in der näheren Umgebung sind keine Zuflüsse zu verorten, die das Plangebiet beeinträchtigen könnten. Im Norden wird der Straßenverlauf im Zuge der Planung verändert, wodurch keine Auswirkungen durch den Aufstaubereich entstehen.

Die mit der Umnutzung der Flächen einhergehende Versiegelung beeinflusst die Grundwasserneubildung, den Oberflächenabfluss sowie das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens.

Bewertung: Aufgrund des im Änderungsbereichs zu erwartenden hohen Grünanteils (Ortsrandeingrünung, private und öffentliche Grünflächen) und geplanten Wasserrückhaltebecken für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering** bewertet.

2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme: Der Änderungsbereich selbst sowie das westliche, nördliche und südliche Umfeld werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker- / Grünland). Die weitläufigen

landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar, sodass aufgrund des Geländereiefs im Änderungsbereich mit Kaltluftströmen zu rechnen ist. In unmittelbarer Nähe gibt es keine Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiete von Bedeutung sind.

Auswirkungen: Infolge der Umnutzung und Bebauung der Fläche kommt es zu klimatischen Aufheizungseffekten mit Auswirkungen auf das Mikroklima, jedoch nicht auf das Mesoklima.

Bewertung: Insgesamt hat die Änderung keine erheblichen negativen klimatischen bzw. lufthygienischen Beeinträchtigungen zur Folge, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut von **geringer** Erheblichkeit sind.

2.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit / Immissionen

Bestandsaufnahme: Von den Flächen selbst gehen im Bestand Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung aus. Neben Lärmimmissionen sind auch Geruchsmissionen durch die Bewirtschaftung der Ackerfläche (Bsp. Düngung) nicht auszuschließen. Im räumlichen Umfeld befinden sich ausschließlich Nutzungen und Anlagen, die von ihrem Lärmverhalten mit dem ländlichen Wohnen vereinbar sind.

Auswirkungen: Insgesamt sind infolge der Umnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld zu erwarten, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzung führen.

Bewertung: Die Auswirkungen infolge von Immissionen sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandsaufnahme: Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Freizeit- / Erholungsnutzung, auch im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan befinden sich auch keine Hinweise auf Wanderwege oder sonstige Naherholungs-Infrastrukturen.

Auswirkungen: Durch die Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Gebiets.

Bewertung: Es ist insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auszugehen.

2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme: Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand und damit im Übergang zwischen dem Siedlungsgefüge von Hofhegnenberg und der freien Landschaft. Prägend für die Landschaft sind die Wiesen, Ackerflächen und Gehölzstrukturen.

Auswirkungen: Die beabsichtigte Umnutzung fügt sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild ein. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird zukünftig der westliche Ortsrand gebildet (in Hofheggenberg im Nordosten gelegen). Hier sind auf Ebene des Bebauungsplans Eingrünungen und Gehölzpflanzungen geplant, die das Plangebiet in die Landschaft einbinden.

Bewertung: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter 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 Kultur- oder Sachgüter. Direkt angrenzend sind keine Bau- oder Bodendenkmäler zu verzeichnen. Auf das Bodendenkmal D-7-7732-0024 und das Baudenkmal D-7-71-168-9 im Bereich des Schlosses Hofheggenberg und der umgebenden Anlage in einer Entfernung von ca. 180 m zum Plangebiet wird hingewiesen.

Auswirkungen: Aufgrund der Distanz des Änderungsbereichs gibt es keine Auswirkungen auf bestehende Kultur- oder Sachgüter.

Bewertung: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität insb. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser; jedoch sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans könnte der Bebauungsplan Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ nicht erstellt werden. Dadurch würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Teilversiegelung und Überbauung würden unterbleiben.

Allerdings würde der Wohnraumbedarf im Ortsteil Hofheggenberg und der Gemeinde Steindorf weiterhin nicht gedeckt werden. Bei Nichtdurchführung wäre davon auszugehen, dass der Gemeinde die Möglichkeit zur Ausweitung des Baulandangebots für die ortsansässige Bevölkerung entgehen würde.

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; Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Darstellung von Grünflächen am westlichen Ortsrand (Ortsrandeingrünung)
- Darstellung von Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern

Schutzgut Wasser

- Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Schutzgut Boden; Schutzgut Fläche

- Anbindung der Wohnbauflächen an hier bereits dargestellte Wohnbauflächen

4.2 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für den Eingriff von bisher noch nicht bebauten Flächen wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsflächen und die genaue Durchführung werden auf der verbindlichen Planungsebene (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Änderungsvorhaben ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft. Der Standort ermöglicht eine siedlungsräumliche Abrundung des Ortsrandes sowie eine wirtschaftliche Anbindung an die vorhandene Erschließungs- und Infrastruktur.

Auch wenn die Wirkfaktoren auf das Schutzgut Boden zwar an anderen Standorten vergleichbar sein können, hängen die tatsächlichen Auswirkungen jedoch auch von der standörtlichen Bodenqualität ab. Ziel der räumlichen Planung sollte es daher sein, insbesondere auf Ebene der Flächennutzungsplanung, Siedlungsentwicklungen möglichst auf Böden mit geringerer Schutzwürdigkeit bzw. geringerer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit zu lenken, um den Verlust hochwertiger Böden zu minimieren.

Wie in C)4.3 Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz „Flächensparen“ dargestellt, stehen der Gemeinde derzeit keine geeigneten innerörtlichen Flächen mit geringerer Bodenqualität zur Verfügung, die den Wohnraumbedarf in ähnlichem Maße decken könnten.

Die unter D) 2 des Umweltberichts dargestellten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch bei einer Entwicklung anderer Außenbereichsflächen auftreten. Eine vertiefte Untersuchung alternativer Standorte wurde daher im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht durchgeführt.

6. MONITORING

Da die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring bezüglich der Entwicklung der Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich sinnvoll sein.

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 der 14. Änderung des Flächennutzungsplans Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc., und des Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003)

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf i. d. F. v. 22.11.2001
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- 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

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen hat ergeben, dass aufgrund des Ist-Zustandes lediglich für das Schutzgut Boden und Fläche Auswirkungen mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu rechnen ist, die allerdings ausgeglichen werden können. Grundsätzliche Bedenken stehend der Änderung daher nicht entgegen.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	Hoch
Fläche	Mittel bis hoch
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine