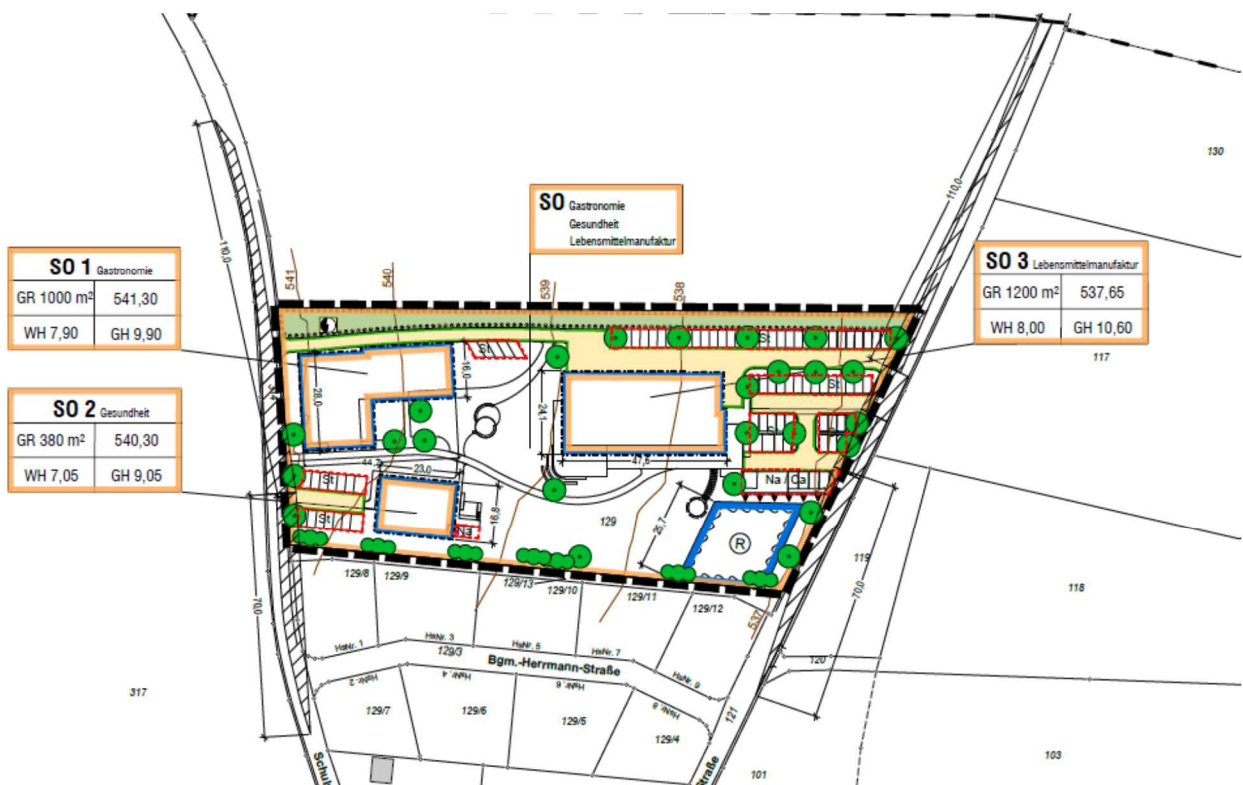


# Bekanntmachung



## Vollzug des Baugesetzbuches; Gemeinde Steindorf Bebauungsplan Nr. 34 „Steindorf Nord 2“ öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Steindorf hat am 10.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Steindorf Nord 2“ beschlossen und den Entwurf in seiner Sitzung am 21.07.2021 erneut gebilligt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgenden Bereich:



Auf dem Grundstück Flur-Nr. 129 ist die Errichtung von mehreren Gebäuden zur gewerblichen Nutzung geplant. Es soll ein Produktionsgebäude für landwirtschaftliche Produkte, ein Gesundheitszentrum sowie ein Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe mit Cafe und Biergarten entstehen. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da sich das Grundstück derzeit im Außenbereich befindet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro OPLA in Augsburg beauftragt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 21.07.2021, einer schalltechnischen Untersuchung vom 22.06.2021, eines Baugrundgutachtens vom 01.03.2021, einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 12.07.2021, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes, liegt in der Zeit

## **vom 05.08. bis einschließlich 17.09.2021**

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die Planunterlagen können ebenfalls online unter **[www.steindorf.vg-mering.de](http://www.steindorf.vg-mering.de)** im Internet eingesehen werden.

In diesem Zeitraum besteht zu den regulären Öffnungszeiten des Rathauses, sowie zu den Amtsstunden in der Gemeinde Steindorf, das ist **Donnerstag von 18:00 bis 19:30 Uhr** und nach Vereinbarung die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

Aufgrund unserer Verpflichtungen zur Einhaltung der vorgegebenen Hygieneregeln und der beengten Raumsituation ohne Wartebereiche ist **vor Besuch des Rathauses für alle Anliegen eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich**. Dazu können Sie uns werktags täglich von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie zusätzlich Montag von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr telefonisch erreichen

### **Folgende Arten umweltbezogener Informationen und umweltrelevante Stellungnahmen liegen vor:**

#### **Allgemeiner Natur- und Umweltschutz:**

Umweltbericht mit Angaben zur Betroffenheit der Schutzgüter und zu deren Wechselwirkungen sowie zum Ausgleichsbedarf und der Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung.

Landratsamt/ Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.05.2021: Anregung zum verwendeten Ausgleichsfaktor und dessen Erhöhung; Anregung zu den Wechselwirkungen der Schutzgüter; Anregungen zu den vermeidungsmaßnahmen; Hinweise zu den Darstellungen des Freiflächenplanes.

#### **Schutzgut Fläche:**

Umweltbericht: Größe der in Anspruch genommenen Fläche; Hinweise zur Art des Vorhabens und den damit verbundenen Flächenverbrauch.

Landratsamt/ Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.05.2021: Anregungen zur Einstufung der Erheblichkeit („hoch“) aufgrund der aus Sicht der Behörde nicht naturnahen Gestaltung.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:**

Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 12.07.2021 von Herrn Dr. Stickroth (liegt den Unterlagen bei) zur möglichen Betroffenheit der Feldvögel durch den Habitatsverlust und durch Lärm- und Lichtemissionen sowie durch Vogelschlag an großen Fenstern.

Umweltbericht: Tatsächliche Vegetation und Habitateigenschaften im Planungsgebiet; Habitat-Potenzial für gesetzlich geschützte und nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

geschützte Tier- und Pflanzenarten unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 12.07.2021 (gering); mögliche weitere Betroffenheiten.

Landesamt für Umwelt, Online-Viewer „FIS-Natur“: Schutzgebiete, amtlich kartierte, gesetzlich geschützte Biotope.

Landratsamt/ Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.05.2021: Anmerkung zur Verwendung ausschließlich heimischer und autochthoner Gehölze; Anmerkung zu einer ausreichenden Durchgrünung; Hinweise zu einer möglichen Betroffenheit der Kiebitz-Brutvorkommen durch Licht- und Lärmimmissionen westlich des Vorhabens; Hinweise zu einer möglichen Betroffenheit anderer Feldvogel-Arten durch Habitatsverlust.

### **Schutzgut Boden:**

Baugrundgutachten vom 01.03.2021, Blasy+Mader zum Bodenvorkommen, zur Eignung als Baugrund, zum Grundwasser und zur Sickerfähigkeit des Bodens.

Umweltbericht: Bodennutzung, Art des natürlichen Bodenvorkommens; Bodenbewertung nach dem Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

BayernAtlas, Daten zur Bodenschätzung, Datenabfrage vom Juni 2021

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 12.05.2021: Hinweise zum Vorkommen möglicher Altlasten (keine); Hinweise zum Bodenschutz und zur Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept; Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

### **Schutzgut Wasser:**

Umweltbericht: Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete und wasser-sensible Bereiche (nicht betroffen), Grundwasserstand, Rückschlüsse auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund des Bodenvorkommens.

BayernAtlas, Daten zu Umweltgefahren, Datenabfrage vom Juni 2021

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 12.05.2021: Anregung, das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben; Anregung, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern; Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Festlegung von Flächen hierfür im Bebauungsplan; Hinweise zu Festsetzungen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse / Überflutungen.

### **Schutzgut Klima (-wandel) / Luft:**

Umweltbericht: Bedeutung als Kaltluftstehungsgebiet, für die Frischluftproduktion, jedoch nicht für die Belüftung von Siedlungen.

### **Schutzgut Menschliche Gesundheit:**

Schalltechnische Untersuchung vom 22.06.2021 von Ingenieurbüro Kottermair zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Umweltbericht: Lärmemissionen unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung; Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen der angrenzenden Flächen; mögliche Lärm-Emissionen durch gastronomische Nutzung und bei Veranstaltungen.

Landratsamt/ Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 27.04.2021: Hinweise zum Genehmigungsverfahren und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Detaillierungsgrad der Festsetzungen in Bezug auf Lärm und Geruch.

Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 10.05.2021: Anregung, eine Formulierung in den Bebauungsplan zur unentgeltlichen Hinnahme von landwirtschaftlichen Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen.

### **Schutzgut Mensch – Erholungseignung**

Umweltbericht: Bedeutung des Planungsgebietes für die Naherholung und Erholungseinrichtungen im Plangebiet und im Umfeld (keine)

BayernAtlas, Daten zu Freizeit und Erholung, Datenabfrage vom Februar 2021

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Umweltbericht: Angaben zur Topographie und zur Naturraum-Ausstattung mit Wirkung auf das Landschaftsbild.

Landratsamt/ Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.05.2021: Hinweise zum hochwertigen Landschaftsbild, den Wert für Erholungssuchende und zu prägenden Blickbeziehungen, die verdeckt werden.

### **Schutzgut Kulturelles Erbe:**

Umweltbericht: Auswertung der Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, und dem Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmälern.

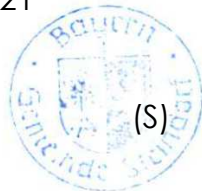
Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Viewer, Datenabfrage vom Februar 2021

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht bis zum 17.09.2021 abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 34 unberücksichtigt bleiben können.

Steindorf, den 27.07.2021  
Gemeinde Steindorf



Wecker  
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang

angeheftet am 28.07.2021

Unterschrift:

abgenommen am \_\_\_\_\_

Unterschrift: