
GEMEINDE STEINDORF



Landkreis Aichach-Friedberg

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES

Für den Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 34 „Steindorf Nord 2“
Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 129

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 6a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Steindorf

Fassung vom 21.10.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20102
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	3
1. Rechtsgrundlage	3
2. Anlass der Planung.....	3
3. Verfahrensablauf	3
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5. Ergebnisse der öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung	6
6. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen	7

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ANLASS DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34 „Steindorf Nord 2“ geändert, da die Darstellungen der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes den Nutzungen widersprachen. Anlass der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes war, Baurecht für insgesamt drei Vorhaben am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Steindorf planerisch vorzubereiten.

Im Südwesten, an der Schulstraße soll ein Gebäude für ein Gesundheitszentrum mit folgenden Nutzungen entstehen:

Im Erdgeschoss eine allgemeinmedizinische Praxis und ein Raumangebot für weitere Heilberufe (wie Ergotherapie, Logopädie, etc.), im 1. Obergeschoss Räume für eine Osteopathiepraxis und ein Seminarraum mit einem Raumangebot für Gruppentherapie, im Kellergeschoss zusätzliche Therapieräume, Technik- und Büroräume.

Zudem soll ein Produktionsgebäude (Lebensmittelmanufaktur) entstehen, in dem landwirtschaftliche Erzeugnisse verarbeitet und veredelt werden. Hier sollen auch Schauproduktion, Verköstigungen und Verkauf stattfinden. Im 1. OG des Gebäudes sollen darüber hinaus Hotelzimmer und Zimmer für Betriebsangehörige Platz finden. Außerdem soll am Standort ein Gebäude mit Gastwirtschaft, Café und Wirtsgarten im EG sowie einem Beherbergungsbetrieb und einem Veranstaltungssaal im OG entstehen. Umrahmt werden sollen die Gebäude von einer naturnahen Freiflächengestaltung mit großzügiger Bepflanzung.

3. VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Steindorf Nord 2“ wurde in der Sitzung vom 25.03.2021 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.03.2021 fand in der Zeit vom 14.04.2021 bis 14.05.2021 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021, fand in der Zeit vom 25.06.2021 bis 26.07.2021 statt.

Die Gemeinde Steindorf hat mit Beschluss vom 29.07.2021 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.07.2021 festgestellt. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat diese Änderung mit Bescheid vom 01.10.2021 (Az. 6100-2) genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.10.2021.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Neben dem Umweltbericht wurden folgende Arten umweltbezogener Informationen (Fachgutachten) in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt:

- „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 mit der Bezeichnung „Steindorf Nord 2“ in der Gemeinde Steindorf, Landkreis Aichach-Friedberg“, Auftragsnummer 7316.1/201-RK, vom 22.06.2021 durch Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorkommen von Feldvögeln vom 12.07.2021 durch Dr. Hermann Stickroth.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass die Betroffenheit der überwiegenden Schutzgüter von geringer Erheblichkeit ist. Lediglich für das Schutzgut „Fläche“ sind Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit, sowie für das Schutzgut „Boden“ von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind dem durchgrünten Vorhabencharakter, eingebunden in eine parkartige Landschaft geschuldet, die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ den baulichen Eingriffen durch die Errichtung von Erschließungsstraßen und Gebäuden.

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes lassen sich die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Fläche sind Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten, da durch die Planung ca. 1,2 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und teilversiegelt werden. Die geplante Bebauung schließt sich jedoch an bestehende, bzw. geplante Bebauung an, außerdem würde eine flächensparendere Bauweise das großzügige Freiflächenkonzept mit umfangreicher Durch- und Eingrünung praktisch unmöglich machen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Durchführung der Planung ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen, da weder in Bezug auf Pflanzen, noch in Bezug auf Tiere eine besondere Artenvielfalt

im Ausgangszustand gegeben war. Gemäß gutachterlicher Einschätzung ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, da die Feldvögel von der Planung nicht betroffen sind.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet, da es sich zwar um Boden mit einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit handelt, sich die Bodenfunktionen jedoch teilweise in den Bereichen der Grünflächen wieder einstellen und nach der Umnutzung keine Bodeneinträge durch Dünge- oder Spritzmittel mehr stattfinden.

Im Planbereich befinden sich weder Oberflächengewässer, noch sind wassersensible Bereiche oder Hochwassergefahrenflächen betroffen. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 bis 10 m. Der Boden im Planbereich ist nur bedingt sickertauglich, so dass durch die notwendigen Versiegelungsmaßnahmen mit einer vergleichsweise geringfügigen Reduzierung der Wasseraufnahmekapazität und der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen ist.

Schutzgut Klima/ Luft bzw. Klimawandel

Zwar trägt die zulässige Flächenversiegelung zu kleinräumigen klimatischen Aufheizeffekten bei, jedoch werden diese durch den hohen Durchgrünungsanteil und festgesetzte Gehölzpflanzungen vermindert. Es ist durch die Lage im ländlichen Umfeld von keiner relevanten zusätzlichen Belastung für das Lokalklima auszugehen, auch wird die Belüftung der Siedlung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Das immissionsschutzfachliche Gutachten kommt zu dem Schluss, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, wenn bestimmte Maßnahmen umgesetzt werden, denen der Bebauungsplan Rechnung trägt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Planung führt zu einer Entwicklung von öffentlichkeitswirksamen Grün- und Freiflächen sowie zu einer wirksamen Eingrünung des nördlichen Ortsrandes, die das Vorhaben gut in die Landschaft einbinden. Somit ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das zu rechnen.

Schutzgut kulturelles Erbe

Für das Schutzgut kulturelles Erbe sind die Auswirkungen ebenfalls als gering zu bewerten, da sich im Planbereich selbst keine besonderen Landschaften oder Objekte befinden, die als kulturelles Erbe betrachtet werden können.

Relevante Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkung
Fläche		Mittel bis hoch
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Tiere	gering
	Pflanzen	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Boden		mittel
Wasser	Oberflächengewässer	nicht betroffen
	Grundwasser	gering
Klima (-wandel) / Luft	Klima (-wandel)	gering
	Lufthygiene	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	gering
Orts- und Landschaftsbild		gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	nicht betroffen
	Bodendenkmäler	nicht betroffen

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für den Eingriff müssen gemäß § 18 und § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Diese werden extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 141, Gemarkung Hausen nachgewiesen. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steindorf vom 22.11.2001 keine Ausgleichsflächen darstellt, ist hierfür keine Änderung nötig.

5. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt (Scoping-Termin vom 28.10.2020). Daraus ergab sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Von der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen oder Bedenken zum Planungsentwurf ein.

Im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gingen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Hinweise zur Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und der Maßgabe, diese vor einer Außenentwicklung zu bebauen

Flächensparen und Innenentwicklungspotenziale

Das Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbaumeister wies mit Stellungnahme vom 10.05.2021 darauf hin, dass bei FNP-Änderungen Regelungen und Maßnahmen der Innenentwicklung und zum Flächensparen zu berücksichtigen sind. Dargestellte Potenziale aus dem FNP müssten bei der Neuausweisung von Bauflächen hinterfragt werden. Ein Vergleich des FNP mit der aktuellen Bebauung zeige, dass noch Potenziale bestehen. Es sollte nochmal ausführlich dargelegt werden, warum diese Potenziale nicht genutzt werden können. Bauflächen auf denen in absehbarer Zeit kein Bauland entsteht, sollten aus dem FNP herausgenommen werden.

Die Begründung wurde daraufhin entsprechend der Anregung ergänzt und sich mit dem landesplanerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ auseinandergesetzt. Eine flächensparende Bauweise würde dem angestrebten Charakter des Gebietes mit ansprechender parkartiger Gestaltung nicht gerecht. Im Laufe der Planung wurden fünf verschiedene Standorte auf ihre Eignung für das Vorhaben überprüft. Letztendlich wurde sich aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und der weiteren Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den nun Gewählten entschieden. Im im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Steindorf (im FNP als Dorfgebiet dargestellt) standen keine Flächen zur Verfügung, die sich für das gegenständliche Vorhaben eignen würden. Dennoch sollen diese Flächen langfristig entwickelt werden, weshalb eine Herausnahme aus dem FNP nicht sinnvoll ist.

Alle übrigen Anregungen und Einwendungen zum FNP bezogen sich auf die Bebauungsplanebene und wurden im entsprechenden Verfahren berücksichtigt.

6. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Im Laufe der Planung wurden fünf verschiedene Standorte auf ihre Eignung für das Vorhaben überprüft.

Zunächst wurde untersucht, ob das Vorhaben im Rahmen der 9. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 28, „Steindorf Ost“ umgesetzt werden könnte. Da hier jedoch bereits das für alle Ortsteile gemeinsame Feuerwehrhaus und das Bürgerzentrum entstehen sollen, würde das Vorhaben an dieser Stelle eine Verdichtung öffentlicher, bzw. öffentlichkeitswirksamer Nutzungen zur Folge haben. Dies würde zu mehr Verkehrsaufkommen und einer größeren Belastung der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Wohngebäude führen. Somit hat sich die Gemeinde gegen den Standort entschieden.

Südlich der 9. FNP-Änderung, westlich der Kreisstraße AIC18 hätte sich die Gemeinde das Vorhaben ebenfalls vorstellen können. Die Fläche stand hier jedoch nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus wurde der Standort südlich des Gewerbegebietes, an der Heinrichshofener Straße auf eine Eignung hin überprüft. Auch hier stand die Fläche nicht zur Verfügung. Zudem möchte sich die Gemeinde vorbehalten, die gewerbliche Entwicklung bei Bedarf zu erweitern.

Es wurde außerdem untersucht, ob das Vorhaben (zumindest die Produktion regionaler Produkte) östlich der Hausener Straße, gegenüber dem neuen Wohngebiet und im Anschluss an die Lagerhalle auf der Fl.-Nr. 101 zu verwirklichen wäre. Dieser Standort ist jedoch aufgrund

der geringen Größe und der Lage nicht geeignet, das Vorhaben in geplanter Weise als attraktiven Anziehungspunkt für die Bevölkerung umzusetzen.

Letztendlich ist der gewählte Standort aus Sicht der Gemeinde der am besten geeignete und bietet am meisten Gestaltungspotenzial für eine attraktive Umsetzung des Vorhabens.