

## Bekanntmachung

### **Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für das Gewerbegebiet (GE) „Wolferszell“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

*Der Gemeinderat Steinach hat in seiner Sitzung am 20. Februar 2020 den Aufstellungsbeschluss (Beschlussnummer 1004, Buchstabe a) für das Gewerbegebiet (GE) „Wolferszell“ gefasst.*

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Steinach ein Gewerbegebiet mit Beschränkung für klein- und mittelständische Betriebe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf der Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf zu entwickeln. In der Gemeinde Steinach fehlen aktuell kleinere Gewerbegrundstücke in Größen zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup>. Somit sollen ergänzend zu den im Gemeindegebiet bereits vorhandenen Gewerbegebieten Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen von Firmen ermöglicht werden. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südwestlich von Wolferszell im Bereich zwischen der Bundesstraße 20 und der Kreisstraße 68 (Chamer Straße). Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Gewerbegebietes mit Beschränkung geschaffen werden.

Das geplante Gelände soll als Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEm.B.) gem. § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage und Größe der baulichen Anlagen und andere Betriebsteile gesteuert und neue, bisher mangelnde Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 40 und die Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 16 erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gewerbegebiet (GE) „Wolferszell“.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 15.360 m<sup>2</sup>.



Planauszug Maßstab 1:1000

In der Sitzung des Gemeinderates vom 30. Juni 2022 (Beschlussnummer 370a) fasste der Gemeinderat nach Kenntnisnahme der Planungsvorentwürfe den Beschluss, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Die Gemeinde Steinach legt die Planung mit Begründung in der Zeit vom

**01. August 2022 bis zum 02. September 2022**

Im Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1 in Zimmer Nummer 4 während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Planungsunterlagen können außerdem auf der Homepage der Gemeinde Steinach unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://gemeinde-steinach.de/bekanntmachungen/bauleitplanungen.html>

Während der o.g. Frist wird Gelegenheit gegeben die Planungsentwürfe zu erörtern und hierzu Äußerungen abzugeben.

## **Vorliegende umweltbezogene Informationen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) Wolferszell**

### **Schutzgut Wasser**

#### **Beschreibung:**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der benachbarten Kinsach sind nicht betroffen. Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Dieses dürfte aber aufgrund der mehreren Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht als geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser angesehen werden. Auswirkungen: Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, Stellplätze, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Rigolensysteme versickert und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen. Ergebnis: Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit als Gebiet geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

### **Schutzgut Klima/Luft**

#### **Beschreibung:**

Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich zwischen der Bundesstraße B 20 und der Kreisstraße SR 68. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist aufgrund der ebenen Fläche nicht gegeben. Auswirkungen: Durch die geplante Erweiterung des Gebietes ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen. Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO<sub>2</sub> führen. Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten. Ergebnis: Insgesamt betrachtet sind

Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

#### **Beschreibung:**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die östlich angrenzende Kreisstraße SR 68, der Bundesstraße B 20 im Westen sowie die vorhandene kleingewerbliche Nutzung im Norden vorbelastet. Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Auswirkungen: Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet. Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Die folgenden Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine einfache, reduzierte Potenzialabschätzung. Als Grundlage für potentiell im Gebiet vorkommende Arten dienen die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) – TK-Blatt 7041 (Münster). Lebensraumtypen, welche im Vorhabensgebiet nicht vorkommen (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer, etc.) wurden ausgeschlossen. Als Arteninformation wird daher der Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ herangezogen. Fledermäuse Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine potenziellen Quartierbäume mit Höhlen und Spalten, welche als Lebensraum dienen könnten. Die im Norden bzw. Osten vorhandenen Gehölze und Einzelbäume sind außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben erhalten. Durch die bauliche Maßnahme ist ausschließlich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche betroffen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Vögel Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Durch das Fehlen von Bäumen, Hecken, Gehölzen, Wasser- und Uferflächen sowie Röhricht oder Schilf können Arten, welche diese Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke). Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude. Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhanden Bebauung im Norden sowie der angrenzenden Bundesstraße und Kreisstraße und der damit verbundenen Kulissenwirkung als weniger geeignet anzusehen. Auswirkungen: Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach



§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten. Ergebnis: Insgesamt betrachtet sind Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

#### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsteil von Wolferszell zwischen der Bundesstraße B 20 und der Kreisstraße SR 68. Nördlich wird das Plangebiet durch Bebauung und östlich bzw. südlich durch die Kreisstraße SR 68 eingegrenzt. Im Weiteren schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dieses Gebiet ist vergleichsweise gering durch Gehölze oder Bäume gegliedert. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auswirkungen: Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet entlang der Bundes- und Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss an dieser Stelle von Wolferszell. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert. Ergebnis: Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch (Erholung)**

#### **Beschreibung:**

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Bundes- und Kreisstraße sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen. Auswirkungen: Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Gewerbegebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt. Ergebnis: Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)**

#### **Beschreibung:**

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der gewerblichen bzw. privaten Nutzung im Norden sowie der im Westen stark befahrenen Bundesstraße B 20, der Kreisstraße SR 68 im Osten und im Süden vorbelastet. Auswirkungen: Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an allen Seiten vorbelastet. Die Bundesstraße im Westen weist einen sehr hohen Durchgangsverkehr auf. Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus.

Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes mit Beschränkung keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt. Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen. Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen. Ergebnis: Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Steinach, den 20. Juli 2022



Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

Bekanntgemacht am: **21. JULI 2022** .....

Abgenommen am: .....

Bekanntgemacht durch Anschlag an der  
Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der  
Geschäftsordnung.