

GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET
„RAINER STRASSE“



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 12.10.2004

SG40

1. Anlass, Bedarf

Die Fa. Unsinn ist ein alteingesessenes, mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in Holzheim, das sich auf die Herstellung von Fahrzeuganhängern jeglicher Bauart spezialisiert hat. Ein Großteil der im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmer wohnt in bzw. in naher Umgebung um Holzheim.

Das Betriebsgrundstück der Firma Unsinn befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim, wobei davon auszugehen ist, dass es im bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB gelegen ist. Auf der Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr.6 BauGB wurden in der Vergangenheit Baugenehmigungen für betriebliche Erweiterungen erteilt. Der hierbei vom Gesetzgeber eröffnete Rahmen einer „im Verhältnis zum vorhandenen Bestand angemessenen Erweiterung“ ist allerdings nahezu erschöpft. Zudem bietet die derzeitige bauplanungsrechtliche Situation für den Betrieb keine Standortsicherheit für zukünftige Investitionen und Erweiterungen.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, den Betriebsstandort in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb mit diesem Bebauungsplan zum Einen den vorhandenen Betriebsbestand zu sichern und zum anderen Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Zur Bestandssicherung und -erweiterung des Betriebes erstellt die Gemeinde Holzheim einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan. Nach §1a Abs.3 BauGB wird im Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Betriebserweiterung die Eingriffsregelung entspr. Abschnitt 3 §§18-21 BNatSchG angewandt.

Die zukünftigen Erweiterungen sind am jetzigen Betriebsstandort im Westen von Holzheim möglich.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Lage, Größe, Bestand und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Rainerstraße (St 2047) am westlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim und schließt sich an das derzeitige Betriebsgelände an.

Das Betriebsgelände der Fa. Unsinn wird im Norden von der Rainerstraße und im Süden von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Im Osten schließt sich an den Betrieb Dorfgebiet an.

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Flächengröße von 1,9 ha und entspricht der Größe der zu erwartenden Erweiterungen des Betriebsgeländes.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern: Fl. St. Nr. 90/1; Fl. St. Nr. 389; Fl. St. Nr. 910 und ein Teilstück der Fl. St. Nr. 70.

Im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereiches liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten schließt sich nach dem Betrieb Unsinn das Dorfgebiet von Holzheim an.

Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen der Gemeinde weder für das Plangebiet noch für das Umfeld des Plangebietes vor.

Topographie:

Das Plangebiet fällt stark von Nord (Rainer Straße) 448 m ü. NN nach Süd 434 m. Das im Osten an das Plangebiet angrenzende Betriebsgelände mit den Produktionseinrichtungen ist terrassiert und befindet sich auf einer Höhenlage von 440 m ü. NN. Im südlichen Bereich der Stellplätze an dem Hemerter Weg befindet sich das Betriebsgelände auf einer Höhe von ca. 435 m ü. NN.

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Planungsgelände ist keine Vegetation kartiert worden.

Geologie und Hydrologie

Der geologische Untergrund der Gemeinde Holzheim wird von den sandig-tonigen Ablagerungen (ehemalige Fluss-Sedimente) der Oberen Süßwassermolasse gebildet. Die Obere Süßwassermolasse ist von pleistozänem Schottermaterial, der so genannten „Aindlinger Terrassentreppe“, überdeckt. Hierbei handelt es sich um Deckschotter, die der Lech im Eiszeitalter aus dem Moränenmaterial der Gletscher abtransportiert und auf seinem Weg zum Urstromtal großflächig abgelagert hat. Die älteren Schotterkörper liegen zuoberst. Die risseiszeitlichen Schotter der Rainer Hochterrasse liegen tiefer. Die Schotterplatten der Terrassentreppe sind von diluvialen Sanden und Tonen überdeckt und randlich von Löß ummantelt.

Die Obere Süßwassermolasse streicht an den steilen, nach Westen und Süden gerichteten Hängen in der Regel mit Flinzsand aus. Bei den jüngsten Ablagerungen in den Talböden handelt es sich um feinkörnige Decken.

Der höchste Grundwasserstand im Bereich des Planungsgebietes liegt unter 430 m ü. NN.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rainer Straße, an der auch das derzeitige Betriebsgelände angeschlossen ist. Eine weitere, aber untergeordnete Zufahrt ist über den Hemerter Weg möglich.

Eigentumsverhältnisse:

Das Plangebiet sowie die Ausgleichsfläche ist Eigentum der Fa. Unsinn. Die abgegrenzte Umgehungsstraßentrasse Fl. Nr. 90/1 erwarb die Fa. Unsinn von der Gemeinde Holzheim.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern -LEP- (Anlage zu § 1 der VO vom 25. Januar 1994, GVB1 S. 25) zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Dies bedeutet, dass in diesem Raum insbesondere die Erwerbsmöglichkeiten, die Wohnverhältnisse und die Verkehrsbedingungen verbessert werden sollen.

Aufgrund der sozioökonomischen Verflechtungen ist die Gemeinde Holzheim hinsichtlich der Deckung des Grundbedarfs dem Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Rain, das auch Sitz der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft ist, zugeordnet. Hinsichtlich der Deckung des gehobenen Bedarfs zählt Holzheim zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Donauwörth.

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbegebiet dargestellt. Dieses Gewerbegebiet wird von einer Umgehungsstraße der Staatsstraße St 2047 – geplante Ortsumfahrung Holzheim - von

Nordwesten nach Südosten durchschnitten. Diese geplante Straßentrasse wird, da sie aus straßenbautechnischen Gründen nicht umsetzbar ist, in einem laufenden Flächennutzungsplan Änderungsverfahren weiter nach Westen verlegt.

Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim entwickelt. Deshalb wird der Flächennutzungsplan in dem Änderungsverfahren entsprechend angepasst.

3.1 Planungsrechtliche Abwägung zur Herausnahme der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Straßentrasse.

Nachdem zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung (1996) noch keine konkreten alternativen Trassen vorlagen und die ursprüngliche Trasse bereits abgemarkt war, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Donau Ries die Trasse entsprechend in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Dass eine andere, weiter westlich gelegene Trasse in Bezug auf das bestehende Wohngebiet und die künftige Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde konzipiert werden muss, wurde damals schon klar herausgestellt.

Diese sollte dann in Form eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erfolgen, wenn der endgültige Trassenverlauf feststeht.

Das Straßenbauamt Augsburg weist deutlich darauf hin, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Trassenführung nicht weiter verfolgt wird, da die direkt an die Trasse herangerückte Wohnbebauung im Süden und das Gewerbegebiet im Norden dazu geführt hat, dass diese nicht mehr den Anforderungen an eine Ortsumfahrung hinsichtlich Verkehrssicherheit und Lärmschutz für die betroffenen Bürger gerecht wird.

Darüber hinaus würden die erworbenen Grundstücksflächen ohnehin nicht mehr ausreichen, um die Straße entsprechend den aktuellen technischen Vorschriften zu errichten, da sie vom Zuschnitt her zu schmal sind. Hinzu kommt, dass die Führung der Umfahrung unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Bebauung des Gemeindegebietes dazu führen würde, dass die Möglichkeiten der Gemeinde für die weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich erheblich eingeschränkt wären.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Trasse kann aufgrund der Entwicklung der Gemeinde und der geänderten Verkehrsverhältnisse seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes nach Ansicht des Straßenbauamtes Augsburg nicht mehr das Ergebnis einer rechtmäßigen Planung sein.

Das Straßenbauamt Augsburg verfolgt deshalb die im Flächennutzungsplan eingetragene Variante nicht mehr weiter. Eine Realisierung dieser Streckenführung als Ortsumgehung im Zuge der St 2047 ist nach Ansicht des Straßenbauamtes Augsburg ausgeschlossen.

Die Grundstücke der im wirksamen FNP dargestellten Trasse für das Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rainer Straße können daher aus der Sicht des Straßenbauamtes Augsburg ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes aufgelöst und veräußert werden.

In Bezug auf die Planung der Ortsumgehung ergeben sich daraus für die Gemeinde keine Nachteile.

4. Planung – Flächenbilanz

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in % am Geltungsbereich
Geltungsbereich	20.200	100,00 %
Gewerbeflächen	3.350	17 %
Industrieflächen	9.253	46 %
Grünflächen	4.950	24 %
Fläche für Zu- und Abfahrten	877	5 %
Sichtdreieck	1174	6 %
Regenrückhaltebecken	421	2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereich)	8.037	40 %

5. Ziele der Planung

Mit der Realisierung der Betriebserweiterung der Fa. Unsinn wird dem landesplanerische Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes Rechnung getragen.

Neben einer langfristigen Sicherung des Betriebes ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff der Betriebserweiterung in die Hanglage so zu gestalten, dass Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6. Planungskonzept

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bauflächen als Gewerbegebiete gemäß § 8 ausgewiesen.

Die Fa. Unsinn ist ein Unternehmen das der Fahrzeugbau Industrie zugeordnet ist. Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung der Fa. Unsinn ausreichend Spielräume für eine weitere zukünftige Entwicklung einzuräumen. Diese können auch bei einem GE genutzt werden. Auch ein Gewerbegebiet kann eine Nachtproduktion ermöglichen, was in der Fahrzeugbau Industrie oftmals der Fall ist.

Selbstverständlich ist die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Vorhabens im Einzelfall dann an den konkreten zu erwartenden Emissionen zu bewerten unter Beachtung der jeweiligen Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz benachbarter Nut-

zungen. Die Erfahrung zeigt, dass es in der Vergangenheit hier keine Beschwerden insbesondere wegen der Lärmentwicklung gab.

Die festgesetzte Bauweise sowie die Gestaltungsmerkmale sollen den Bedürfnissen für gewerbliche Bauten Rechnung tragen.

Die Haupteinschließung des Plangebietes wird im Nord Osten unmittelbar an die Rainer Straße vorgesehen.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet, die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude entsprechend den Bestandsgebäuden auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die geplanten Einzelhandelsnutzungen erforderliche, Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

Sollten große Gewerbebauten (über 50 m Länge) entstehen, so wird auf eine gegliederte Fassadengestaltung oder eine ausreichende Eingrünung besonderer Wert gelegt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurde für die überbaubaren Grundstücke im Plangebiet eine einheitliche Festsetzung für die zulässige Wand- und Gesamthöhe der Gebäude getroffen.

Mit dieser Festsetzung wird der gebietsprägende Charakter der Bestandsgebäude und der umliegenden industriellen bzw. gewerblichen Bebauung entlang der Rainer Straße aufgegriffen.

Die künftige Bebauung wird an die Geländeverhältnisse des Betriebsbestandes angepasst. Das bedeutet, dass das Gelände der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes auf die Höhe von 440 m ü. NN festgesetzt wird.

Eine Ausnahme bildet der östlichste Teil, hier wird eine Höhe von 435 m ü. NN festgesetzt.

Diese Geländeanpassung bedeutet im Norden ein Abgraben und entsprechendes Abböschern von 448 m ü. NN auf 440 m ü. NN.

An der Westseite des Plangebietes wird etwa die nördliche Hälfte der überbaubaren Fläche abgegraben und die südliche Hälfte der überbaubaren Fläche aufgefüllt. Im Süden des Plangebietes entlang des Hemerter Weges entsteht durch die Aufschüttungen eine ca. 5 m hohe Böschung.

Der tiefste Punkt des Plangebietes befindet sich im Südwesten zum Hemerter Weg, hier sieht die Planung ein Regenrückhaltebecken vor, das das unbelastete Niederschlagswasser sowohl des Firmenbestandes als auch der Flächen des Plangebietes aufnehmen wird.

7. Begründung der grünordnerischen Vorgaben

7.1 BESTANDSBEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das gesamte zur Überbauung vorgesehene Gelände liegt im Naturraum 048 der Aindlinger Terrassentreppe am nordwestlichen Ortsrand von Holzheim.

Das Gebiet ist vegetationssoziologisch dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (*Asperulo-Fagetum*) zuzuordnen.

Die *Landesbiotopkartierung Bayern* weist innerhalb des Geltungsbereiches keine kartierten Biotope auf. Im Nahbereich liegen auf den westlich angrenzenden Ranken die Biotope B 153.07 und B 153.08.

Im Norden verläuft die Staatsstraße 2047 / Rainer Straße mit einem alten Straßenaumbestand von Linden und Ahorn in einer aufgelockerten, ungleichmäßigen Anordnung.

Im Süden grenzt das Baugrundstück an den Hemertener Weg, eine schmale asphaltierte Straße im Talgrund eines Seitentales der kleinen Paar.

Im Westen und Süden öffnet sich die sanft-hügelige Kulturlandschaft mit Äckern, Wiesen und dazwischenliegenden Gehölz- und Wildkrautranken.

Im Nordosten schließt das bestehenden Betriebsgelände mit seinen Werksgebäuden und Freiflächen an. Südlich davon liegt hinter einem Geländewall das Wohnhaus des Firmeninhabers.

Die Teilfläche westlich des bestehenden Firmengeländes wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die Erweiterungsflächen südlich des bestehenden Firmengeländes bestehen aus brachgefallenen Ackerflächen, die z.Zt. als Versickerungsbereich, sowie als aufgekiesete Abstell- und Lagerflächen genutzt werden.

7.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von großflächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes durch großflächige Einschnitte in den Oberhang (bis ca. 8 m) und Auffüllungen des Hangfußes (bis ca. 5 m).
- Überformung und Einengung des Seitentales durch die ins Tal vorspringende Auffüllung

7.3 ZIELE UND FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes:

- Weiterführung der vorhandenen Baumreihe an der Rainer Straße ins Baugebiet durch Neupflanzung einer unregelmäßig angeordneten Baumreihe entlang der Erschließungsstraße am westlichen Ortsrand und der Geländekante im Süden des Baugebietes.
- Dichte Bepflanzung der neu entstehenden Einschnitts- und Schüttrböschungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zur Eingrünung der Bau- und Lagerflächen und zur Hangbefestigung.
- Standortgerechte, extensive Gras- Krautsäume entlang der Gehölzpflanzungen, Verkehrsflächen und Böschungen
- Berankung fensterloser Fassaden zur Gliederung

Ökologie und Nachhaltigkeit:

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet durch Neuanlage eines natürlich ausgeformten Regenrückhaltebereichs am Hemertener Weg
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer externen Ausgleichsfläche.

7.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

- intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen
- Versickerungsbereich mit Weidenanflug
- aufgekieste Abstell- und Lagerflächen
- brachgefallene Ackerflächen (jünger als 5 Jahre)
- jeweils **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

- **versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 13.700 m²)**
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,8) - **Typ A**
- **Abgrabungs-, Aufschüttungs- und Grünflächen (ca. 5.350 m²)**
geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - **Typ B**

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes:

Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist

- für die versiegelten Bau- und Verkehrsflächen ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.
- Für die Abgrabungs-, Aufschüttungs- und sonstigen Grünflächen ist Feld **BI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 – 0,5** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen** im Baugebiet

- * Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet in natürlich ausgeformten Versickerungsbereichen, sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Reduzierungswert 0,10),
- * Festsetzungen für Baumpflanzungen und standortgerechte Ortsrandeingrünung mit Grünflächenanteil von ca. 30 %, Begrünung fensterloser Fassaden (Reduzierungswert 0,05)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,15 Punkte zulässig:

- Bau- und Verkehrsflächen: $13.700 \text{ m}^2 \times 0,45 = 6.165 \text{ m}^2$
- Abgrabungs-, Aufschüttungs- u. sonst. Grünflächen: $5.350 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1.872,50 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung: 8.037,50 m²

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 8.037,50 m² wird auf einer **externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 453 der Gemarkung Holzheim** mit einer Gesamtfläche von 9.330 m² erfüllt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Fa. Unsinn und wird derzeit intensiv als Grünland genutzt (Wertstufe I). Südlich des Grundstückes schließt ein Fichtenhochwald an.

Durch

- Nutzungsextensivierung (Düngeverzicht, Reduzierung der Schnitthäufigkeit),
- Aufbau eines Streuobstbestandes
- und die Pflanzung eines Gehölzsaumes im Übergang zum Fichtenhochwald

kann die Fläche ökologisch angereichert und naturschutzfachlich um eine Stufe aufgewertet werden.

Das nach Abzug der Ausgleichsverpflichtung für das Baugebiet Rainer Straße verbleibende Guthaben von 1.292,50 m² soll dem Ökokonto der Fa. Unsinn für eventuelle spätere ausgleichspflichtige Maßnahmen gutgeschrieben werden.

8. Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig wird das Bebauungsplangebiet über die Rainer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Holzheim angebunden.

Dabei ist nach der Ortsdurchfahrt von Holzheim Richtung Münster ein Linksabbiegen zumindest solange nicht gestattet, solange die Ortsumgehung nicht gebaut ist.

Sichtdreiecke

Um die Verkehrssicherheit in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Plangebietes zu erhöhen wurde ein Sichtdreieck im Bereich der Einmündungen der Rainerstraße festgesetzt.

Dabei wird von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h ausgegangen.

Das in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten, um eine Sichtbehinderung des Verkehrs an Einmündungsbereichen von Straßen zu verhindern.

Die Anlage von Einfriedungen von mehr als 0,90 m Höhe ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Holzheim sichergestellt werden.

Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Von der Zulassung von nicht beschichteten Metalldächern im Plangebiet muss abgesehen werden, da bei Versickerung von Niederschlagswasser in den Oberboden dieser als Anlagenbestandteil einer Versickerungsanlage zu sehen ist, wo im Laufe einiger Jahre hohe Metallfrachten mit entsprechenden Schadstoffgehalt angereichert werden, die hier einen unverhältnismäßig aufwendigen Bodenaustausch erforderlich machen würden.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWfreiV) zu beachten. Ist die NWfreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 53., Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 13 8 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile dürfen somit auch Grünflächen und andere nicht überbaubare Flächen als Emissionsfläche herangezogen werden.

Hinweis:

Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998. Falls zukünftig andere Zeiträume maßgeblich sind (tags, abends, nachts) sind jeweils diese Zeiträume heranzuziehen. Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Abendzeit ist dann um den Differenzbetrag der zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber minus Immissionsrichtwerte abends geringer.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-060-G01.doc vom 05.07.2004 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der relevanten Wohnbebauung eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von

§ 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Am nächstgelegenen Wohngebäude (Fl.Nr. 70/3 der Gemarkung Holzheim) wurden die Orientierungswerte um 3 dB(A) vermindert, da hier die Lärmsituation wesentlich durch das neue Plangebiet bestimmt ist. Ferner handelt es sich um den Eigentümer des angrenzenden Betriebes "Josef Unsinn" und der Grundstücke, die in diesem Bebauungsplan überplant werden.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionspunkten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Durch die festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entstehen planungsrechtlich zulässige Schallemissionen, die sich auf die Flächen südlich, westlich und nördlich des Plangebietes auswirken. Hier sind derzeit keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Punkt A.1.3 vorhanden.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 68/3 ergibt sich ein Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts. Hier wird somit der Orientierungswert um 3 dB(A) und mehr unterschritten. Somit entsteht hier eine geringe zusätzliche immissionsschutzrechtliche Einschränkung der Bebaubarkeit mit Wohnhäusern und ähnlichen Nutzungen.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 67 ergibt sich ein Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Hier wird somit der Orientierungswert ausgeschöpft.

In der Summe mit dem bestehenden Betrieb der Firma Unsinn Fahrzeugbau kann hier eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht sicher ausgeschlossen werden. Somit entsteht hier eine zusätzliche immissionsschutzrechtliche Einschränkung der Bebaubarkeit mit Wohnhäusern und ähnlichen Nutzungen im Bereich unmittelbar an der St 2047. Ab einem Abstand von etwa 15 m von der St 2047 ist von einer Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Entsprechend der baurechtlichen Einschätzung durch das Landratsamt Donau-Ries ist eine Bebaubarkeit mit Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nicht gegeben. Somit erfolgt auch kein Eingriff in ein bestehendes Baurecht.

Für die westlichen und südlichen Flächen ergäbe sich ein Abstand von etwa 50 Meter zum Schutz eines Mischgebietes und von 100 Meter zum Schutz eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die St 2047 - Rainer Straße. Es erfolgt eine sofortige Vermischung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs mit dem Verkehr auf der St 2047 - Rainer Straße. Hier liegt die DTV bei 2000 bis 3000 KFZ pro Tag. Bei täglich 200 KFZ aus dem Plangebiet beträgt bei einem LKW-Anteil von 25% die Pegelerhöhung weniger als 1 dB(A). Somit entstehen nur geringe planbedingte zusätzliche Lärmemissionen auf öffentlichen Verkehrswegen (Rainer Straße).

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen (§ 3 a UVPG).

Vor Einleitung des Verfahrens wurde geprüft, ob im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen ist. Dies ist unter Berücksichtigung der allenfalls hier einschlägigen Regelung in Ziff. 18.5 der Anlage 1 zu § 3 UVPG von der Größe der Bauflächen abhängig. Hier ist für die Errichtung von Industriezonen mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm ein allgemeines Vorprüfungsverfahren des Einzelfalls gem. § 3 c) Abs. 1 UVPG vorgesehen. Dabei sind alle als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche mit einzubeziehen. Allerdings sind nur die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO für die Ermittlung des Schwellenwerts heranzuziehen ist. Es ergibt sich hiernach folgende Berechnung:

Fläche des Gewerbegebietes (A) gem. Begründung des Bebauungsplans:	3350 m ²
Fläche des Gewerbegebietes (B) gem. Begründung des Bebauungsplans:	9253 m ²
Bestand des Gewerbegebietes:	5500 m ²
Summe:	18103 m ²

Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht	
Grundstücksfläche x GRZ = 18103 x 0,8=	14482 m ²

Damit liegt die ausgewiesene Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 qm im Sinne von Ziffer 18.5 der Anlage 1 zu § 3 UVPG.

Dieses Ergebnis bezieht den vorhandenen Bestand mit in die Berechnung der Grundfläche ein und liegt somit auf der sicheren Seite, da das UVPG nämlich vorsieht, dass zwar grundsätzlich nach § 3 b) Abs. 3 UVPG bei Erweiterungen bestehender Anlagen, die bislang nicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlagen für die Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn in der Summe von Erweiterung und Bestand erstmalig der Schwellenwert überschritten wird. Eine Ausnahme macht das Gesetz aber für die vorliegend interessierenden Industriezonen gem. Nr. 18.5 der Anlage 1 zu § 3 UVPG.

12. Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Plangebiet selbst sind keine derartigen Kulturgüter bekannt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim ist das vom Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte kartierte Bodendenkmal D 4 dargestellt:

D 4. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. [7331/01051].
300 m w der Kirche von Holzheim.
Gmkg. Holzheim: FlstNr. 67, 68, 70. NW 23-20.

Im Plangebiet ist der östlichste Teil von dem Bodendenkmal berührt. In diesem östlichsten Teil sind in dem Bereich des Bodendenkmals Fl. Nr. 70 keine Geländeänderungen vorgesehen.

Die Geländeterrassierungen finden auf der Fl. Nr. 90/1 und der Fl. Nr. 389 statt. Infolge dessen, werden Sondagen im Plangebiet für nicht erforderlich gehalten.

Wir verweisen darauf, dass in die Satzung unter Punkt Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen folgender Text aufgenommen wird:

„Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271815750) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

GEMEINDE HOLZHEIM, DEN **20. OKT. 2004**.....2004



Ruttmann
1. Bürgermeister

