

GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg

Tel: 0821/159 875-0
Fax: 0821/159 875-2
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 28.05.2013

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ ist im Plangebiet für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten für Nutzungen über den Bestand hinaus zu schaffen.

Der Bebauungsplanumgriff liegt im Nordwesten der Gemeinde Holzheim. Derzeit befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes zwei Lagerhallen für landwirtschaftliche Ernteerzeugnisse und für die Aufbereitung und den Umschlag von Saat- und Pflanzgut sowie ein Container, der als landwirtschaftliches Büro mit Aufenthaltsraum genutzt wird. Der Container und die Lagerhallen werden u.a. von der Fa. NORKIA landwirtschaftlich genutzt.

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung durch die Firma NORKIA ermöglicht werden, um den Standort als Zweigniederlassung auszubauen. Daneben soll bewirkt werden, anderweitige gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und Baurecht für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu erhalten.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Holzheim, die weitere Entwicklung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern und zu entwickeln.

Die Planung ist damit auch unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Um die weiteren Entwicklungen zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu schaffen, stellt die Gemeinde Holzheim den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ auf.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst das Flurstück 68/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 66 sowie Nr. 67, alle Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 1.256 m² (ca. 1,26 ha).

2.2 Bestandssituation

Das Planvorhaben liegt im Nordwesten von Holzheim, an der Rainer Straße (St 2047). Das Gebiet wird von Süden über die Rainer Straße erschlossen. Über die Rainer Straße ist das Planungsgebiet an den Siedlungsbereich von Holzheim sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Osten des Geltungsbereiches bildet eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Grünlandnutzung (vollständig Flurstück Nr. 68/3). Die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes stellt die Rainer Straße (Staatsstraße 2047) und die westliche Grenze der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet dar. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der mittlere Bereich des Umgriffes Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ ist bereits bebaut. Es befinden sich auf dem Flurstück Nr. 67 zwei Hallen, die im Norden bis auf 3,7 m an die Flurstücksgrenze heranreichen und als landwirtschaftliche Lagerhallen für Ernteerzeugnisse und landwirtschaftliche Betriebsmittel genutzt werden. Die Hallen haben eine Wandhöhe von ca. 5,0 m und eine Gesamthöhe von ca. 7,4 m. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Flurstück Nr. 67 steht im Nordosten ein Container, der als landwirtschaftliches Büro mit Aufenthaltsraum genutzt wird. Die Lagerhallen werden für landwirtschaftliche Ernteerzeugnisse (Saat- und Pflanzgut) sowie für die Aufbereitung und den Umschlag von Saat- und Pflanzgut genutzt.

Der Bürocontainer und die Hallen werden von der Rainer Straße aus erschlossen. Zudem verläuft ein unbefestigter Weg an der nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 67, nördlich der Hallen. Um die Hallen und den Bürocontainer befinden sich einzelne Lagerflächen, Stellplätze und die mit Schotter angelegten Zufahrts- und Bewegungsräume.

Das Gebäude Rainer Straße 26 (ehemalige Feldscheune, Flurstück Nr. 67) ist bereits abgerissen.

Hinter dem Bürocontainer wurde ein Garten mit Zierpflanzen und Obstbäumen angelegt, der vom Grundstückseigentümer als Privatgarten genutzt wird.

Entlang der Rainer Straße stehen Bäume und Sträucher, die eine dichte Struktur bilden und die Bebauung auf dem Grundstück von der Straße abschirmen. Auch im Osten und Westen ist das Grundstück durch Bäume und Sträucher abgeschirmt. Zudem stehen auch an der nördlichen Grundstücksgrenze im hinteren Bereich der Bebauung vereinzelte Bäume.

Das Grundstück für die gewerbliche Entwicklung befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes eine landwirtschaftliche Fläche. Weiter nördlich folgen nach einem landwirtschaftlichen Anwandweg dann weitere landwirtschaftlich bewirtschaftete Acker- und Grünflächen.

Im Osten folgt nach der als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche die Bebauung von Holzheim. Auf den Grundstücken entlang der Rainer Straße befinden sich Wohngebäude mit großen Nutzgärten und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.

Im Süden nach der Rainer Straße, die als Staatsstraße 2047 die Verbindung nach Nordwesten in Richtung der Stadt Rain darstellt, folgt das Betriebsgelände der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH. Die großen Produktions- und Lagerhallen wurden für eine Betriebserweiterung im Gewerbegebiet „Rainer Straße“ realisiert.

Im Westen folgt der Umgriff des Bebauungsplans Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet. Daran anschließend befindet sich westlich die Rainer Straße Fl. Nr. 513, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausgebaut wird. Daran anschließend befindet sich im Westen ein weiterer landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Auf dem Flurstück Nr. 512 befinden sich mehrere Stallgebäude mit Hühnern, Masthähnchen und Gänsen. Daneben gehört zu diesem landwirtschaftlichen Hof noch ein Futtermittellager sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich das Wohnhaus der Betriebsinhaber.



1. Ausschnitt Luftbild (BayernAtlas plus), ohne Maßstab

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf liegt in der Region 9 – Augsburg und gehört gemäß LEP 2006 zum Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (Karte 3: Siedlungsstruktur). Aufgrund der sozioökonomischen Verflechtungen ist die Gemeinde Holzheim hinsichtlich der Deckung des Grundbedarfes dem Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Rain am Lech, das auch Sitz der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft ist, zugeordnet. Hinsichtlich der Deckung des gehobenen Bedarfes zählt Holzheim zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Donauwörth.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2006 sind u.a. die Folgenden.

Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden (A I 1.1 (Z)).

In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die

ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (A I 1.1 (Z)).

Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip) (A I 1.1 (Z)).

Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten (A I 2.2 (G)).

Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (A I 2.4 (Z)).

Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer und ökologischer Belange zu unterstützen (A I 4.4.2 (G)).

Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben (A I 4.4.3 (G)).

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu (B II 4.1 (Z)).

Es sind anzustreben, dass sich das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sowohl quantitativ als auch qualitativ im Rahmen einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ausgleichen (B II 4.2.1 (G)).

Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten (B VI 1 (G)).

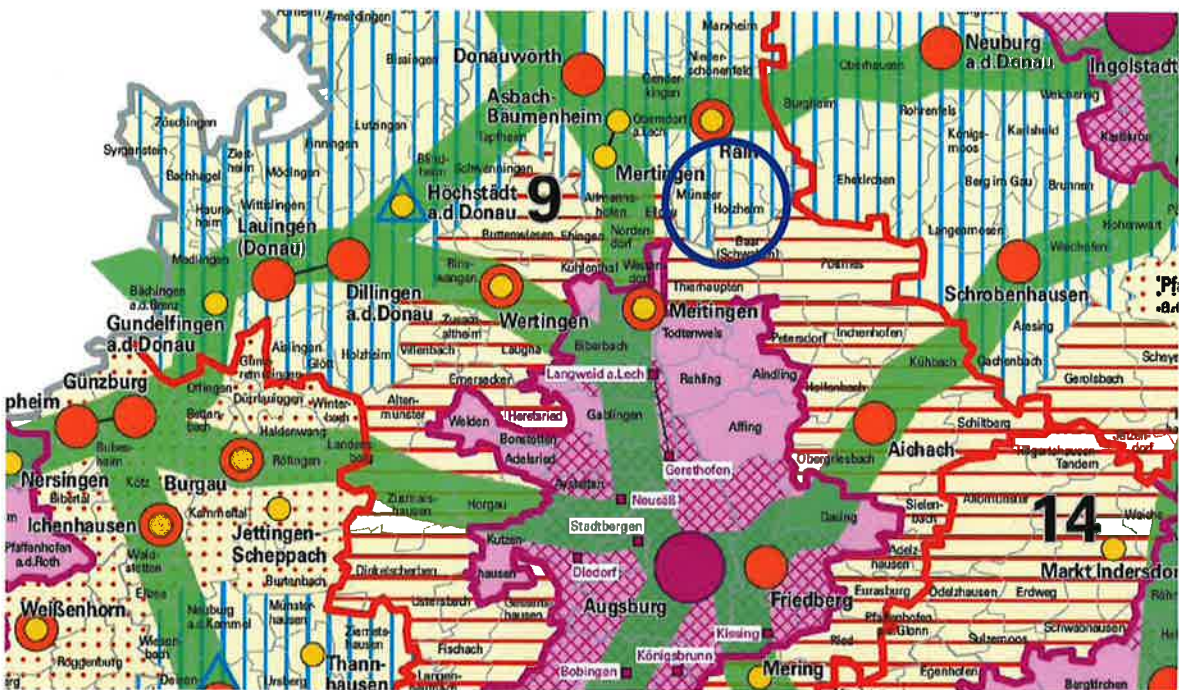
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden

(B VI 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (B VI 1.1 (G)).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B VI 1.1 (Z)).



2. Ausschnitt LEP 2006, ohne Maßstab

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Die Gemeinde Holzheim gehört zum Landkreis Donau-Ries und ist auf regionalplanerischer Ebene dem Planungsverband Augsburg (Region 9) zugeordnet. Im Regionalplan der Region 9 – Augsburg liegt Holzheim im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (Karte 1 Raumstruktur, s. Abb. 3).

Ein Grundsatz des Regionalplanes ist die nachhaltige Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum in allen Teilräumen der Region. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).

Hier wird durch die Aufnahme des bereits gegenwärtigen gewerblichen Gebietscharakters der Umgebung und entsprechend der auf der Umgriffsfläche vorhandenen Nutzung das vorhandene Potential für die weitere Entwicklung genutzt.

Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen [...] Fortschritt des Landes teilnehmen kann (A I 2 (G)).

Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen zu erhalten und zu stärken (B I 1.1 (G)).

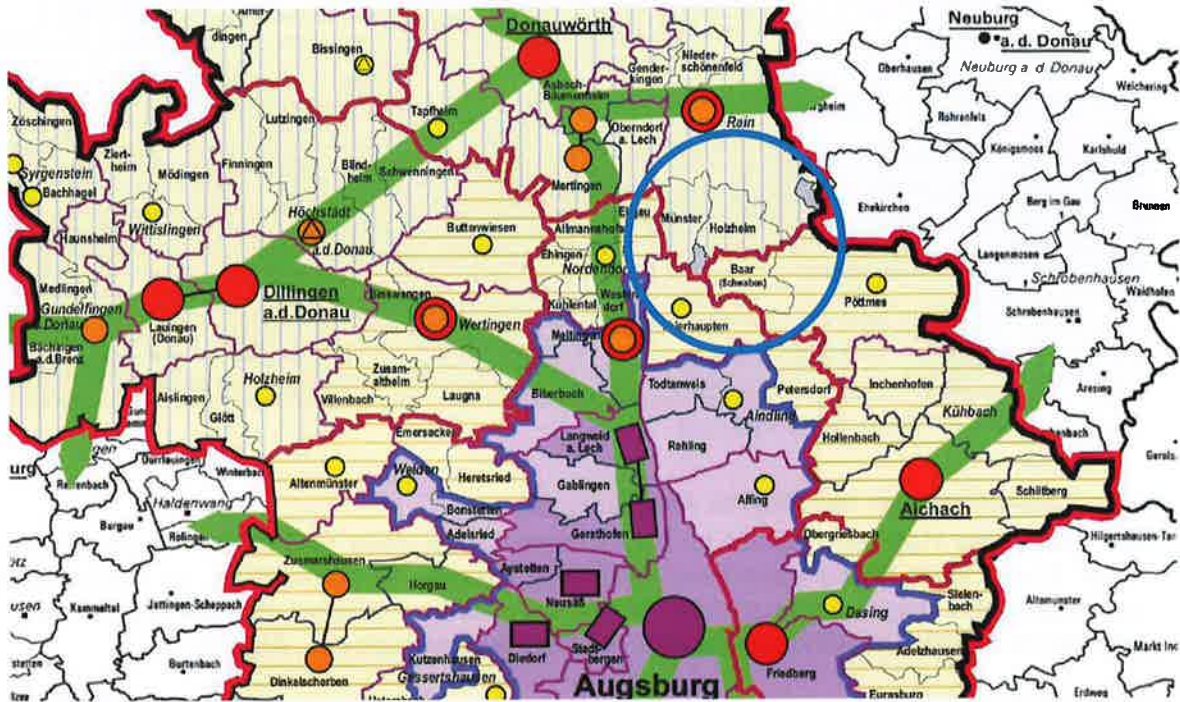
Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...] (B II 1.1 (Z)).

Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen [...] (B II 2.2.1 (Z)).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird über die Darstellung als Gewerbegebiet die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde ergänzt und gleichzeitig der gewerbliche Bereich gestärkt wird.

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (B V 1.1 (G)).

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig, Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V 1.5 (Z)).



3. Ausschnitt Regionalplan der Region 9 – Augsburg, ohne Maßstab

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim ist das Bebauungsplangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Ferner wird der östliche Teilbereich des Plangebietes von der Darstellung eines Bodendenkmals (D 4) überlagert. Im Osten schließen Dorfgebietsflächen, im Süden Gewerbegebietsflächen und im Norden sowie im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Da das Plangebiet im Westen als Gewerbegebiet und im Osten als landwirtschaftliche Fläche mit einer Ortsrandeingrünung im Norden ausgewiesen werden soll, entspricht der Bebauungsplan zu Teilen nicht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.



4. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Bebauungsplanumgriff und Änderungsbereich, ohne Maßstab

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ liegen keine Bebauungspläne, die zu ändern wären.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Johannisgrund“ an und im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Rainer Straße“ und des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“ an. Westlich befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet. Diese werden bei der Planung berücksichtigt.

5 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zentrales Ziel der Planung ist es, neben den bereits bestehenden Hallen und Nutzungen auf dem Grundstück durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitere Entwicklungen für die bestehenden Nutzungen sowie für weitere gewerbliche und Büronutzungen zu ermöglichen.

Derzeit liegt der Umgriff im Außenbereich, wonach gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur Vorhaben zulässig sind, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung. Da jedoch in Zukunft innerhalb des Bebauungsplangebietes auch gewerbliche Nutzungen sowie Büro- und Wohnnutzungen beabsichtigt sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes notwendig.

Die Lagerhallen sollen auch weiterhin als Lager für landwirtschaftliche Ernteerzeugnisse, wie Saat- und Pflanzgut, genutzt werden. Zudem sollen die Hallen in Zukunft auch für andere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. einen metallverarbeitenden Handwerksbetrieb,

zur Nutzung bereit stehen. In Ergänzung dazu ist der Bau eines Gebäudes als Werkstatt- und Produktionshalle sowie eines Gebäudes für Wohn- und Büronutzungen beabsichtigt. Ein neues Gebäude soll den Bürocontainer ersetzen und zudem Wohnen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ermöglichen. Ferner ist im Westen des Bebauungsplangebietes eine Lager- und Logistikfläche geplant.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanumgriffes (Flurstück Nr. 68/3) nimmt mit der Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft den derzeitigen Bestand auf. Auf dieser Fläche sind keine Änderungen gegenüber dem Status Quo vorgesehen.

Da gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen im Vordergrund stehen, ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Damit entspricht der Bebauungsplan der bereits bestehenden Nutzung als Umschlagplatz für landwirtschaftliche Ernteerzeugnisse und als landwirtschaftliches Bürogelände. Zudem werden durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes weitere gewerbliche und handwerkliche Entwicklungen sowie Betriebsleiterwohnungen möglich. Aufgrund des unmittelbar im Süden angrenzenden Gewerbegebietes und des Betriebsgeländes des gewerblichen Unternehmens Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH und der betrieblich strukturierten Hühner-, Masthähnchen- und Gänsehaltung im Westen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Nordwesten von Holzheim gerechtfertigt. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes erhält der Vorhabenträger weitere Entwicklungsmöglichkeiten für sein Grundstück.

Durch die intensive Eingrünung des Planungsumgriffes wird die neue Entwicklung in das landschaftliche Umfeld integriert und die im Flächennutzungsplan als Ziel dargestellte Ortsrandeingrünung entwickelt und weitergeführt. Die bestehenden Grünstrukturen werden größtmöglich erhalten.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einerseits die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor, andererseits die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Gewerbefläche liegt jeweils auf Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 66 und 67, die landwirtschaftliche Fläche liegt auf dem Flurstück Nr. 68/3, alle Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes kann den Absichten zur Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes und für zukünftige Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklungen Rechnung getragen werden.

Die zwei Hallen bleiben bestehen. Ferner besteht bereits eine Planung für ein weiteres Gebäude im Südosten des Gewerbegebietes. Dieses Gebäude ist mit einem Genehmigungsbescheid vom 17.11.2010 als „Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und Ernteerzeugnisse“ mit einer Größe von 12,6 m x 20,46 m schon genehmigt. Die beabsichtigte Nutzung soll jedoch zu einer Nutzung als Werkstatt- und Produktionshalle für Metall- und sonstiges Handwerk gegenüber dem Genehmigungsbescheid geändert werden.

Des Weiteren soll als Ersatz für den Bürocontainer und zusätzlich als Betriebsinhaberwohnen ein Gebäude entstehen. Dafür liegen noch keine genauen Planungen vor. Die Lage der Gebäude wird über die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen der Grünordnung sind private Grünflächen festgesetzt. Diese umschließen das Gewerbegebiet und stellen somit zum einen eine Abschirmung zur Rainer Straße bzw. den Übergang zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zum anderen zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet dar. Die privaten Grünflächen entlang der Rainer Straße dienen zudem der Straßenraumbegrünung und somit gleichzeitig der Aufwertung der Verbindungsstraße.

Im Norden, Osten und Westen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Pflanzbindung). Diese ermöglichen eine Eingrünung des neuen Betriebsstandortes und verbessern den Übergang zur freien Landschaft. Durch die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden werden die gewachsenen Strukturen erhalten und der Eingriff in die Natur und Landschaft möglichst gering gehalten.

Ferner wird über die Eingrünungen mittels eines in der Breite variierenden Grünstreifens (2,50 m bis 5,00 m) dem Ziel des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nachgekommen, eine Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Zur Sicherstellung der Erschließung sind im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ ebenfalls Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Verkehrskonzept

Der mittlere Teilbereich mit der neu zu entwickelnden Fläche aus Lagerhallen und Büro- und Wohnräumen wird über die Rainer Straße erschlossen. Zusätzlich sollen die Lagerhallen über einen Weg entlang der nördlichen Grenze erschlossen werden (innerhalb der Gewerbegebietsflächen). Der westliche Teilbereich, der die vorgesehene Lager- und Logistikfläche umfasst, ist ebenfalls über die Rainer Straße erschlossen. Die Rainer Straße stellt als Staatsstraße St 2047 die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereit. Die verkehrliche Erschließung ist somit über die bereits vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die für die gewerblichen Ansiedlungen und die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze müssen auf der Gewerbegebietsfläche nachgewiesen werden. Sie dürfen nur innerhalb der gewerblichen Bauflächen errichtet werden. Garagen sind ausnahmsweise nur östlich im GE1 außerhalb der Baugrenze hin zur Fl. Nr. 68/3 zulässig.

6.3 Grünordnungskonzept

Zur Eingrünung der Bestands- und Neubebauung in das Umfeld sind um die Gewerbegebietsflächen private Grünflächen festgesetzt. Dadurch werden eine Ortsrandeingrünung und eine Straßenraumbegrünung entstehen, die eine schonende Einbindung der Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

Im Norden ist es Ziel, angrenzend an die geplante Gewerbegebietsnutzung einen Ortsrand zu schaffen und so einen adäquaten Übergang zur freien Landschaft auszubilden. Dazu wird zum einen im Süden die bestehende Bepflanzung als zu erhalten festgesetzt

(Satzung Ziffer 8.2) und zum anderen ist im Nordwesten ein 8,5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste entsprechend der Festsetzungen (Satzung Ziffer 8.3 und 8.6) zu bepflanzen ist. Östlich der Gewerbegebietsfläche ist ebenfalls eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt, die den Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche schafft. Die Bepflanzung ist auch bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstands von 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen wirksam (AGBGB 2011, Art. 48). Durch die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird das Ziel der räumlichen Eingrünung der Bebauung erreicht, die Gebäude werden nach Norden hin in die Landschaft eingebunden. Somit wird durch die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern das landschaftsplanerische Ziel der Ortsrandeingrünung umgesetzt. Die Anlage der Privaten Grünflächen ist über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen der Vorlage des Bauantrages zwingend nachzuweisen.

Die nicht bepflanzten Bereiche innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als extensiv gepflegter Kraut- und Wiesenraum anzulegen. Durch Verwendung von Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft ist die Integration der neu anzulegenden Flächen in die natürlichen Gegebenheiten gegeben.

Da das Bebauungsplangebiet bereits jetzt mit Bäumen und Sträuchern zur Rainer Straße hin bewachsen und eingebunden ist, ist es weiteres Ziel, diese Strukturen weitestgehend zu erhalten. Dazu werden im Süden, entlang der Rainer Straße, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. So kann der naturschutzfachliche Eingriff verringert werden. Ferner können Veränderungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindert werden. Ebenfalls werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordosten und Westen festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Weiter wird bestimmt, dass zur Verminderung des Eingriffes in Natur und Landschaft mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten sind. Zur wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze.

6.4 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4613.3/2013-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.03.2013 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente LIK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schall-

ausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die festgesetzten Emissionskontingente LEK bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Nachtzeit entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren gebietsüblichen Orientierungswerten eingeschränkt ist. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Nutzungen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 der BauNVO sind aufgrund von Geruchsemissionen im Bereich GE 2 nicht zulässig.

Hinweis:

Die maßgeblichen Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 4613.3/2013-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.03.2013 zu entnehmen.

Die Aufteilung und genaue Bezeichnung der Flächen sowie deren Emissionskontingente sind, entsprechend diesem Gutachten, in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei einer evtl. Änderung von Flächen im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Kontingentierung überarbeiten zu lassen, da bei Abweichungen das Gesamtkonzept nicht mehr schlüssig ist.

6.5 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe zuständig. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation (Trennsystem) vorgesehen. Die Versorgung und Entsorgung ist somit über den Bestand sichergestellt und die Kläranlage kann voraussichtlich die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufnehmen. Demnach kann für das Baugebiet von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ausgegangen werden.

Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Holzheim (Entwässerungssatzung – EWS –) in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten, muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen aus wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Kies, Schotterrasen, Rasengitter-

steine oder fugenreicher Pflasterbelag, herzustellen sind. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit stellt die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) dar.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit technischen möglich, auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

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, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation 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 Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig, die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Erdgas

Der Gemeindeteil Holzheim ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wäre nach Bedarf durch das bestehende Erdgasnetz an der südlichen Grundstücksgrenze gegeben. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Erdgasleitungen sind unbedingt zu sichern.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die bereits vorhandene Erschließungsstraße sichergestellt. Es sind auf dem Grundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer bzw. Mülltonnen vorzusehen.

6.6 Altlasten

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

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Zulässige Nutzungen im GE1 und GE2

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (**GE**) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan werden ein Gewerbegebiet 1 (**GE1**) und ein Gewerbegebiet 2 (**GE2**) festgesetzt. Die Unterteilung erfolgt aufgrund der beabsichtigten Nutzung in den einzelnen Teilbereichen des Gewerbegebietes sowie aufgrund der vorhandenen Nutzung im Umfeld und der sich daraus ergebenden immissionschutzfachlichen Einschränkungen.

Im **GE1** ist die Unterbringung von Lager- und Produktionsgebäuden für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe sowie von Büro- und Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter geplant. Daher sind im **GE1** Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Zudem werden Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Ebenso werden eine Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. Die Nutzung von Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke wird innerhalb des **GE1** zusätzlich zugelassen, um die Nutzungsmöglichkeiten weitestgehend offen zu halten. Es werden jedoch nur Nutzungen zugelassen, die sich auch am dem vorliegenden Standort tatsächlich realisieren lassen.

Nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen, sind im **GE1** Nutzungen, die sich städtebaulich aufgrund der spezifischen Nutzung und ihrer Funktion sowie aufgrund der Verkehrsanbindung nicht an dem Standort realisieren lassen bzw. sich nicht in die nähere Umgebung einfügen. Zu den ausgeschlossenen Nutzungen gehören Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten. Hinzukommt, dass die Gemeinde Holzheim bereits an anderer Stelle über ausreichend Flächen für kirchliche und kulturelle Zwecke verfügt und der Standort insbesondere für eine kulturelle Nutzung vom Ortskern zu weit entfernt liegt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird im Folgenden noch näher begründet.

Die Fläche des **GE2** ist ausschließlich als Lager- und Logistikfläche geplant, daher ist nur die Nutzung von Gewerbebetrieben aller Art sowie von Lagerhäusern und Lagerplätzen nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig. Dauerarbeitsplätze und auch Wohnen werden innerhalb des **GE2** ausgeschlossen, da durch den im Westen angrenzenden Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet Emissionsbelastungen durch Geruch vorliegen, die eine solche Nutzung aus immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten nicht möglich machen.

7.1.2 Städtebauliche Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er – losgelöst von gewerblichen und steuerrechtlichen Regelungen – als eigenständiger, planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist, steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund, in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnüungsweise, die sich als Unterarten des Begriffes „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale/Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z.B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Café“ bezeichnet.

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden.

Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD, Verstärkern und entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtenanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

Der Ausschluss der genannten Nutzungsarten ist aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- Gefahr der Verdrängung von gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen im Plangebiet durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnüungs- und Sexgewerbes. Wie eingangs beschrieben, liegt bereits eine Nutzung vor, die auch weiterhin bestehen bleiben soll, jedoch nicht mit dem Vergnüungs- und/oder Sexgewerbe vereinbar ist. Durch die uneingeschränkte Zulassung von Vergnüungsstätten könnte dennoch ein erheblicher Druck auf den Grundstücksmarkt entstehen, bei welchem erwartungsgemäß der zahlungskräftigen Vergnüungsstättenbranche den Vorzug geben werden. Damit wird dem klassischen Gewerbebetrieb die Grundlage einer betrieblichen Entwicklung entzogen. Das soll aus Sicht der Gemeinde vermieden werden. Der Standort soll vornehmlich dem Gewerbe vorbehalten bleiben.

- Absinken des Niveaus (trading-down-Effekt) eines Gewerbegebietes durch Ansiedlung von Spielhallen und dergleichen mit der Folge, dass gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen verschwinden und dem „Gebietsverfall“ Vorschub geleistet wird.
- Gefahr des Qualitätsverlustes des öffentlichen Raumes bei Zunahme an Vergnügungsstätten.

Die Erhöhung der Kapazität von Spielhallen wird Besucher von auswärts anziehen. Das bedingt wiederum, besonders auch in den Abendstunden und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, dass starker Zu- und Abgangsverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Gerade weil störende Verhaltensweisen von überwiegend jungem Publikum durch das Baurecht nicht geregelt werden können, ist die Konsequenz daraus für die umgebene Nachbarschaft nicht zu übersehen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für das Plangebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten somit erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Gemeindestruktur, die vom Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungen und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährdet würden.

Die Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen einer anderweitigen gewerblichen Nutzung, entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers vorbehalten sein.

Der Ausschluss von Spielhallen in dem Gebiet ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht erreicht werden kann und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern können. Es ist zu befürchten, dass der Charakter des betroffenen Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Gemeindestruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährdet werden. Denn aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Regulierungsmöglichkeit, dem trading-down-Effekt in diesem Bereich und der Verdrängung des für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebes entgegenzuwirken.

Gleiches gilt für Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Sie sollen ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele und der vorhandenen Nutzung ausgeschlossen werden.

Insbesondere im vorliegenden Fall muss der vorhandene Betrieb sowie folgende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aus städtebaulichen Gründen vor der Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten geschützt werden.

Da innerhalb des Gewerbegebietes eine Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, ist mit der Nutzung der Fläche durch Männer, Frauen und Kindern zu rechnen. Für Gewerbeflächen, auf denen mit dem Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist, ist es jedoch aus sozialer Verantwortung unerlässlich das gesamte Umfeld des Gewerbegebietes von Vergnügungsstätten frei zu halten. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Wohnnutzungen. Daher gilt es, nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch aus sozialer Verantwortung, das Gewerbegebiet vor Vergnügungsstätten zu schützen.

Insbesondere in Wirkung des vorhandenen Betriebes und der geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ ist von einer gewissen sozialen Wertigkeit des Gewerbegebietes auszugehen. Diese soziale Wertigkeit des Gebietes trägt hier den städtebaulichen Erfahrungssatz vom trading-down-Effekt und rechtfertigt den festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art. Ebenfalls soll der durch Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden Verdrängung Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe entgegengewirkt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe) bestimmt.

Die höchst zulässige GRZ innerhalb des **GE1** und des **GE2** entspricht der in § 17 der BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete von GRZ 0,8.

Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung im **GE1** für gewerbliche Bauten und für die Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterschiedlich definiert, da gewerbliche Bauten einen anderen Anspruch an die Maße der Gebäude haben. So kann den unterschiedlichen Nutzungen im **GE1** ausreichend Rechnung getragen werden.

Demnach ist im **GE1** für die gewerblichen Bauten eine maximale GFZ von 1,2 zulässig. Die Höhe der Gebäude ist mit einer maximalen Wandhöhe auf 6,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 9,5 m bestimmt.

Für das Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist die Höhe zum einen über die maximale Anzahl an Vollgeschossen und zum anderen über die Gesamt- und Wandhöhe definiert. Es erfolgt eine Unterscheidung bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse nach der genutzten Dachform des jeweiligen Gebäudes. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 32° bis 48° und Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20° zulässig. Bei einem Satteldach werden maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Geschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D). Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,0 m und die maximal zulässige Gesamthöhe 9,0 m. Bei flach geneigten Dächern sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe liegt bei 6,5 m und die maximal zulässige Gesamthöhe liegt bei 9,5 m. Damit wird für die zukünftigen Gebäude im Gewerbegebiet an der Rainer Straße, bei voller Ausschöpfung der Gesamthöhen, eine in etwa gleiche Höhenentwicklung bestehen.

Für gewerbliche Bauten im **GE2** werden annähernd gleiche Wand- und Gesamthöhen festgesetzt. Im **GE2** werden für gewerbliche Bauten danach eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Gesamthöhe von 9,5 m festgesetzt, um eine Nutzung durch große Maschinenfahrzeuge zu ermöglichen. Im **GE2** ist für die gewerblichen Bauten eine maximale GFZ von 1,2 zulässig.

Da die derzeitige Gesamthöhe der Lagerhallen bei ca. 7,4 m liegt, liegen die festgesetzten Wand- und Gesamthöhen deutlich über den Höhen der bereits bestehenden Gebäude im Bebauungsplangebiet. Da jedoch die festgesetzten Höhen den für gewerbliche Bauten üblichen baulichen Maßen entsprechen und durch die umliegenden Nutzungen der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH im Süden und des landwirtschaftlichen Betriebes im Wes-

ten bereits eine entsprechende Höhenentwicklung vorliegt, fügt sich die neue Bebauung dennoch in die bestehende und umgebende Bebauung ein und hebt sich durch ihre Maßstäblichkeit nicht davon ab.

Die maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhen beziehen sich auf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der neuen Gebäude. Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude bezieht sich dabei auf die Oberkante des neu hergestellten Geländes. Bezugspunkt ist jeweils der tiefste Punkt des neu hergestellten Geländes. Im **GE1** darf die Oberkante Rohfußboden zur Oberkante des neu hergestellten Geländes maximal +/- 0,35 m variieren. Im **GE2** darf die Oberkante Rohfußboden zur Oberkante des neu hergestellten Geländes maximal +/- 0,55 m variieren. Den Angaben der bereits bestehenden bzw. genehmigten Gebäude wird damit Rechnung getragen, so dass keine Einschränkungen entstehen.

Zur rechtssicheren und rechtsklaren Höhendefinition wurden die Bezugspunkte der Höhen wie folgt definiert:

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Technische Anlagen dürfen, wenn sie zum Hauptbaukörper untergeordnet sind und es sich dabei z.B. um Klimaanlage, Ablufteinheiten oder Ventilatoren handelt, die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) um maximal 1,5 m überschreiten. So werden zusätzliche Aufbauten, die aus technischen und eventuell auch gesundheitlichen Gründen für einen Betrieb zwingend sind, möglich, dennoch kann eine übermäßige Höhenentwicklung der Anlagen begrenzt werden.

Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Wohngebäuden für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der Gebäude. Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude liegt bei 443,5 m ü.NN.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung im **GE1** näher bestimmt über die zulässige Zahl der Wohneinheiten für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten erscheint städtebaulich sinnvoll, da sich das Gewerbegebiet so aufgrund der nach BauNVO zulässigen Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zukünftig nicht als Wohngebiet entwickeln kann, sondern die Wohnnutzung wie in der BauNVO unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 gefordert, der gewerblichen Nutzung untergeordnet bleiben. Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist es möglich, Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zu errichten, insofern das innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Damit wird sichergestellt, dass der gewerblichen Entwicklung ausreichend Entwicklungspotential zur Verfügung steht.

Die Lage der Lager-, Wohn- und Bürogebäude wird über Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Die Stellplätze, die für die gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen erforderlich sind, sind grundsätzlich innerhalb der gewerblichen Bauflächen zulässig.

Es gelten im Plangebiet die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

7.4 Gestaltung der Gebäude

Mit den einzelnen Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden wird ein grober Gestaltungsrahmen definiert, der zum einen ausreichend Spielraum für die Gestaltung der Neubauten lässt und zum anderen gewährleistet, dass der öffentliche Raum und das Umfeld des Gewerbegebietes nicht gestört werden. Dazu wird sich an den Strukturen und Vorgaben der unmittelbaren Umgebung orientiert. Weiter wird so eine verträgliche Integration des Vorhabens in das Umfeld gewährleistet und eine Homogenität der Baustruktur für einen städtebaulich ansprechenden Ortsrand geschaffen.

Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung werden ebenfalls für die gewerblichen Bauten und die Gebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Für gewerbliche Bauten werden als mögliche Dachformen nur flach geneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° zugelassen. Für das Gebäude der Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zum einen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 48° und zum anderen flach geneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20° zulässig.

Die Dachform und -neigung für die Gebäude, in denen sich die Wohnung für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter befinden, sind mit Sattel- und Pultdächern festgesetzt, um dem Vorhabenträger einen größtmöglichen Gestaltungsrahmen zu geben, aber dennoch eine Integration der Neubauten in die nähere Umgebung zu gewährleisten. Die flach geneigten Dächer für gewerbliche Bauten entsprechen den Anforderungen gewerblicher Betriebe.

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Signalfarben, glänzende bzw. reflektierende Farbtöne oder zu starke Kontrastwirkungen durch Verwendung mehrerer Farben sollten grundsätzlich vermieden werden. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen würden. Grundsätzlich ist eine gedeckte rot bis rotbraune oder graue Dacheindeckung zu verwenden. Damit soll gewährleistet sein, dass sich die Gebäude gut in das Landschaftsbild einfügen wie z.T. bereits bestehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Westen des Planbereiches.

Außenwände

Die nachfolgend angeführten Festsetzungen zur Außenwandgestaltung sollen ebenso nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“ dienen, die aufgrund von extremer Farbgebung und Fassadengestaltung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildes mit sich führen würden. In Anlehnung an die aufgeführten RAL-Farben (RAL 1011/RAL 1019/RAL 7006/RAL 7013/RAL8003/RAL 8007/RAL 8024) sind Dacheindeckungen und Außenwände zu gestalten.

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien werden nicht zugelassen, da diese das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und damit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht mehr gewährleistet wäre.

Werbeanlagen

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen sich Werbeanlagen in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportion den Gebäuden unterordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen. Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und darf nicht oberhalb der Traufe liegen, wodurch die Größe der Außenwerbung beschränkt ist und übermäßige Werbung verhindert werden soll.

Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekte sind unzulässig, ebenso wie ein Herausragen auf die Straße, um die Umgebung und den Verkehr vor Störungen zu schützen.

7.5 Gestaltung der Grundstücke

Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist auf dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind für die Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen wasser-durchlässige Beläge, wie z.B. Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden. Dies ist aus ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verbesserung der Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

Flächen hingegen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Mensch und Tier zu verhindern.

Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist innerhalb des GE 1 mit Ausnahme der nordöstlichen Böschungsverschiebung soweit wie möglich, zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen. Innerhalb des Gewerbegebietes besteht derzeit im Bereich der Trennung von GE1 und GE2 ein Höhenunterschied. Dabei liegt der westliche Teilbereich des Gewerbegebietes (GE2) derzeit etwa 1,5 bis 2,0 m höher als der östliche Teilbereich des Gewerbegebietes (GE1). Die westliche Böschung im GE 1 ist im Bebauungsplan auf den westlichen Bereich in GE2 verschoben. Die Steigung beträgt auf einer Länge von ca. 32 m ca. 6%. Im Bereich vom GE 2 ist die neu hergestellte Oberkante des Geländes anzuwenden.

Insgesamt sind Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude sowie zur Sicherung der Erschließung der einzelnen Gebäude und Flächen zulässig. Die Höhenunterschiede, die u.a. zur Standfestigkeit der Gebäude und zur Anpassung an das natürliche Gelände notwendig sind, sind ebenfalls durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Sockel sind allein zum öffentlichen Straßenraum zulässig. Die Einfriedung ist in transparenter Form als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfrie-

dung nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleinsäuger ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

8 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben wie LEP und Regionalplan. Zudem erfolgte eine Ortsbesichtigung am 21.09.2012.

8.1 Einleitung

Am nordwestlichen Ortsrand von Holzheim, nördlich der Rainer Straße, ist auf einer Fläche von insgesamt 13.256 m² (Geltungsbereich) die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant. Wobei der mittlere und östliche Teilbereich der geplanten Gewerbefläche bereits bebaut ist. Östlich wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, dies entspricht dem derzeitigen Zustand der Fläche.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu vermindern, wurde eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es wurde dazu u.a. im Norden und Westen angrenzend an die Gewerbegebietsfläche eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

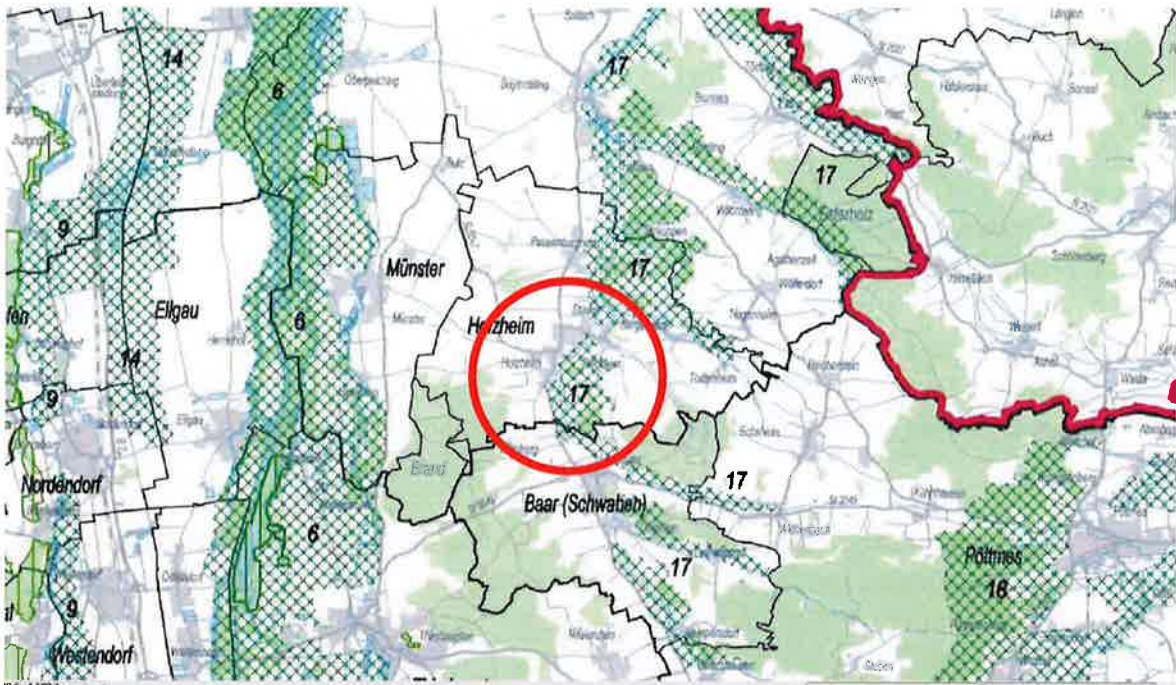
8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in Kapitel 3.2 dargestellt.

Südöstlich des Siedlungsbereiches von Holzheim liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“. Dies liegt etwa in einer Entfernung von 0,6 km zum Planungsgebiet.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden in Räumen mit ökologisch-landschaftsgestalterisch wertvollen Strukturelementen ausgewiesen. In diesen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Gebiete sind von Bebauung freizuhalten. Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“ sollen die attraktiven Gebiete mit grünlandgenutzten Bachtälern mit teilweise stark mäandrierenden Gewässerabschnitten erhalten bleiben (Regionalplan – Begründung zu B I).



5. Ausschnitt Regionalplan Region Augsburg, Karte 3 – Natur und Landschaft, ohne Maßstab

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim wird im Parallelverfahren geändert, da dieser die Flächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft darstellt, zukünftig wird der Bereich jedoch größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt.

Landschaftsplanerische Aussagen des Flächennutzungsplanes:

Ziele und Maßnahmen für die Hänge der Aindlinger Terrassentreppe (Auszüge):

- Aufbau von Gehölzstrukturen in Form von aufgelockerter Bepflanzung entlang der Straßen zur optischen Führung, zur Verschattung der geplanten Radwege, zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Steigerung der Flurdurchgrünung,
- Erhöhung des Anteiles an Saum- und Gehölzstrukturen (Ackerrandstreifen, Hecken, Feldgehölze) in den ausgeräumten Ackerfluren im Norden und Süden von Holzheim; Flurdurchgrünungen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes.

Ziele und Maßnahmen für das Siedlungsgebiet (Auszüge):

- maßvolle Bauflächenausweisung erst nach Prüfung und Ausschöpfung der Möglichkeiten,
- Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken,
- Eingrünung der neuen Baugebiete mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen.

Der Flächennutzungsplan stellt als Abschluss der Siedlungsbereiche eine Ortsrandeingrünung dar. Diese wird durch die 5,0 m breite Grünfläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt ist, entwickelt. Die Planung berücksichtigt somit die

Aussagen und Ziele des Flächennutzungsplanes durch die Bildung eines Ortsrandes mit standortgerechten Gehölzen.

Zudem wird dem Ziel einer maßvollen Bauflächenausweisung nachgekommen, indem bereits bebaute Flächen weiterentwickelt und verdichtet werden.

Naturschutzrechtliche Gesetze und Verordnungen

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer) ist weder im Planungsgebiet, noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

8.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Derzeit befindet sich im östlichen Geltungsbereich (Fl. Nr. 68/3) eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Grünlandnutzung. Der westliche Bereich des Umgriffes ist derzeit ebenfalls von Bebauung freigehalten und wird derzeit als Ackerland genutzt. Der Westteil beherbergt zudem an seiner Südkante einen linear zur Straße verlaufenden Baumbestand mit darunterliegenden Strauchstrukturen sowie einen Baumbestand entlang der abfallenden Kante in Richtung der im Zentrum angesiedelten Hallengebäude.

Der mittlere Bereich des Umgriffes ist bebaut, es befinden sich im rückwärtigen Bereich der Fl. Nr. 67 zwei große Lagerhallen und ein Bürocontainer. Um die Hallen und den Baucontainer befinden sich mehrere Lagerflächen und einige Stellplätze. Hinzu kommen die mit Schotter ausgestalteten Zufahrts- und Bewegungsräume im Bereich der Bebauung. Im mittleren Bereich befinden sich vor allem an der Südgrenze zur Straßenflur Bestandsbäume.

Der Planungsumgriff wird derzeit neben der bereits bestehenden Bebauung/Versiegelung als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen, schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar, haben aber keine besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion.

Die betrachtete Fläche im nordwestlichen Teil von Holzheim fällt von Westen nach Nordosten hin ab. Der nach Nordosten fallende Hang ist durch kühlere, kleinklimatische Bedingungen gekennzeichnet. Eine untergeordnete Senke im Norden dient als Kaltlufttransportbereich.

Auswirkungen

Durch Bebauung und Versiegelung der Bürogebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb, einer Lagerhalle, Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnen und evtl. einem metallverarbeitenden Betrieb können im GE max. 80% der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das

Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant. Zudem bleibt der östliche Teilbereich im derzeitigen Zustand als Grünland bestehen und kann nicht versiegelt werden. Den Umgriff des Bebauungsplanes tangiert auf seiner Nordseite ein von Nordwesten nach Südosten verlaufendes, untergeordnetes „Tälchen“, das auch dem Kaltlufttransport von den höher gelegenen Bereichen im Nordwesten dienen kann. Es ist jedoch nicht wesentlich für die Funktionsfähigkeit des Luftaustausches.

Ergebnis

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Aufgrund des mittleren zulässigen Versiegelungsgrades und der Lage im ländlichen Umfeld ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

8.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

In der standortkundlichen Bodenkarte und der Bodenschätzungskarte von Bayern (GeofachdatenAtlas des Bay. Landesamtes für Umwelt) sind über das Plangebiet direkt keine Aussagen enthalten.

Die Bodenkarte (Bodenübersichtskarte BÜK 200) gibt für das Bebauungsplangebiet grundwasserferne (terrestrische) Böden an mit überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial.

Die Böden im östlichen Bereich des Gemeindegebietes gehören nach der Bodengütekarte von Bayern (1961) zu den Böden mit guter Ertragsfähigkeit. Auch westlich der Siedlungen Holzheim, Stadel und Pessenburgheim sowie am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes liegen Flächen mit guter Ertragsfähigkeit.

Im Westteil des Umgriffes befinden sich überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial. Der Ostteil zeichnet sich durch überwiegend Pararendzinen und selten auch Parabraunerden aus Löß, gering verbreitet Kolluvisole, aus.

Der nördliche Teilbereich des Planungsumgriffes wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist somit anthropogen überprägt. Es sind Vorbelastungen des Bodens durch die landwirtschaftlich intensive Bearbeitung mit Dünge- und Spritzmitteleinträgen und Verdichtungen (Pflugsohle) vorhanden. Der südliche Planungsbereich ist im mittleren Teil bebaut und teilversiegelt, der westliche Teilbereich wird als Ackerland genutzt. Daher sind diese Bereiche ebenfalls bereits anthropogen überprägt. Der Ostteil innerhalb des Umgriffes ist derzeit als Grünland genutzt.

Auswirkungen

Anlagebedingt werden durch die Lager- und Bürogebäude, ggf. auch Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnungen Zufahrten und Stellplatzbereiche Flächen neu versiegelt. Bei Realisierung der Planung ist ein Versiegelungsgrad von 80% möglich. Durch die Versiegelung im neugeplanten Gewerbegebiet können die Bodenfunktionen größtenteils nicht mehr erfüllt werden. Landwirtschaftlich genutzter Boden wird überbaut und dauerhaft aus der Nutzung genommen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Ausführung der Zufahrten als Schotterfläche und die Ausführung mit Rasengittersteinen im Bereich der Stellplätze sowie die Ausweitung von Grünflächen können die Auswirkungen jedoch vermindert werden. Ebenso werden die Auswirkungen dadurch gemindert, dass ein Großteil der vorhandenen Pflanzungen durch die Festsetzung von Bindungen erhalten bleibt, damit wird auch sichergestellt, dass der Boden nicht verändert und überbaut werden darf.

Ergebnis

Da durch das Planvorhaben die Nutzung von einer landwirtschaftlichen zu einer gewerblichen Nutzung geändert und ein günstiger landwirtschaftlicher Boden aus dem Ertrag genommen wird, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungsmaßnahmen von einem Eingriff mittlerer Erheblichkeit in das Schutzgut Boden auszugehen.

8.3.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Genauere Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Nach der Bodenkarte handelt es sich jedoch im Bereich des Bebauungsplangebietes um grundwasserferne Böden. Der Umgriff liegt im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe. Die Flächen sind weitgehend grundwasserferne Bereiche, so dass im Geltungsbereich von einem tiefer liegenden Grundwasserstand auszugehen ist.

Aufgrund der lehmigen Böden ist nur eine mittlere Sickerfähigkeit des Bodens anzunehmen.

Auswirkungen

Baubedingt sind keine Eingriffe in den Grundwasserkörper zu befürchten. Durch die mittlere Versiegelungsrate ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Reduzierung der Versiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers, soweit dies innerhalb des Planungsgebietes technisch durchzuführen ist, vermindern diese Auswirkungen.

Hinzu kommt, dass mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten sind. Zu den wasserdurchlässigen Flächen zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze.

Ergebnis

Im Planbereich wird anlagebedingt die Grundwasserneubildung beeinträchtigt sowie die Versickerungsfunktion der Fläche für Oberflächenwasser reduziert. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Versickerungsflächen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Mindestanteil an wasserdurchlässigen Belägen oder Grünflächen) ist mit einer geringen Eingriffsschwere für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

8.3.4 Schutzgut Flora

Beschreibung

Der Planungsbereich ist südlich der landwirtschaftlichen Ackerfläche im mittleren Bereich bereits bebaut. Wertvolle Vegetationsstrukturen sind nur in den Randbereichen vorhanden, geschützte Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Umgriffes nicht zu finden. Jedoch befinden sich Grünstrukturen, wie Hecken und Einzelbäume im südlichen und südwestlichen Bereich als Abschirmung zur Rainer Straße sowie auch am nördlichen und östlichen Rand zur Ackerfläche hin. Zudem befinden sich innerhalb des großen Stell- und Wendepplatzbereiches mehrere Einzelbäume als Gliederungselemente. Weitere Grünstrukturen stehen im Böschungsbereich zwischen der im Westen vorhandenen Ackerfläche und den bestehenden Hallen sowie auch an der Nordkante, hin zur bestehenden ackerbaulichen Nutzfläche. Unter den Baumpflanzungen befinden sich auch für den Landschaftsraum untypische Arten und Ziergewächse. Es sind Sträucher und Bäume vorhanden, wie u.a. Wolliger Schneeball, Haselnuss, Spitzahorn, Vogelkirsche, Birke, Feldahorn, Esche und Liguster.

Im Nordosten des bebauten Teilbereiches befindet sich auch eine Gartenfläche, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist. Die dörflichen Gärten der Bebauung entlang der Rainer Straße bieten am Rand der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche einen gewissen Strukturreichtum, der jedoch teils naturraumuntypisch ist.

Auswirkungen

Nach Fertigstellung der Bebauung sind im Bereich des Gewerbegebietes im Norden, Osten und Westen Eingrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. So geht zwar die floristisch geringwertige landwirtschaftliche Ackerfläche verloren, es werden jedoch neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Die geplanten Bepflanzungen erhöhen in der im Planungsumgriff strukturarmen Landschaft den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt.

Im südlichen Bereich entlang der Rainer Straße verbleibt der Bestand weitestgehend und ermöglicht lediglich geringfügige Änderungen (Bestandsersetzungen) oder kleinere Auslichtungen. Hier sind keine größeren Auswirkungen zu erwarten, da der Anteil an Freiflächen und Gärten vermutlich nicht wesentlich verringert wird.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen, Bindung zur Erhaltung) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

8.3.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung

Der nördliche Bereich des Planungsumgriffes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich hat aufgrund des geringen Strukturreichtums (landwirtschaftliche Ackerfläche) keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten, sondern allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Artenvorkommen sind jedoch nicht bekannt.

Der mittlere Teilbereich ist bereits bebaut, die Flächen weisen einen Bestand an Bäumen und Strauchpflanzungen auf und bieten am Rand der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im Westen einen Rückzugsbereich für faunistische Artenvorkommen. Vermutlich finden heckenbrütende Vögel in den Baumbeständen der angrenzenden Gärten Bruthabitate. Für Höhlenbrüter oder Fledermäuse fehlt im Planungsumgriff die Ausstat-

tion an dickstämmigen Laubgehölzen. Denn die Stammdicken der vorhandenen Bäume sind eher gering, wodurch ihnen die Habitatsignung für diese höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse fehlt. In den Hallen ist aufgrund der ständigen Nutzung ebenfalls nicht mit Fledermausvorkommen zu rechnen.

Aufgrund der geringen Habitatsignung und dem Fehlen von Hinweisen auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkungen

Durch den geplanten Umgriff gehen geringwertige Lebensräume der offenen Feldflur verloren. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitatsignung jedoch gering.

Habitats für heckenbrütende Vögel fallen weg, es können jedoch in unmittelbarer Umgebung entlang der Rainer Straße und auch im Norden ausreichend Ausweichlebensräume gefunden werden.

Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Durch die festgesetzte Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes erhöht sich die Strukturvielfalt und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Heckenstrukturen und Baumpflanzungen als Eingrünung, Bindung zum Erhalt) und unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustandes ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

Eine Gefährdung des potentiellen Erhaltungszustandes europarechtlich geschützter Arten und europäischer Vogelarten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich. Auf eine weitergehende Prüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) kann verzichtet werden. Denn der saP brauchen die Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Die sanft ansteigende Westflanke der Aindlinger Terrassentreppe ist durch intensiv genutztes Ackerland charakterisiert und durch Kleinstrukturen (Hecken, Altgrasfluren) auf verschiedenen Feldrainen gekennzeichnet. Richtung Norden nimmt der Anteil an Kleinstrukturen ab.

Der Raum insgesamt ist aufgrund seiner Vielgestaltigkeit und seines Abwechslungsreichtums landschaftlich äußerst reizvoll und bezüglich des Landschaftsbildes sehr hochwertig.

Das Gelände im Planungsumgriff ist im zentralen Bereich weitgehend eben. Im Ostteil sowie im Westteil fällt es leicht von Südwesten nach Nordosten hin ab. Die derzeit noch im zentralen Bereich mit den Hallen befindliche 1,5 bis 2,0 m hohe Böschung, wird durch die Planungen, wie auch in der Bebauungsplanzeichnung ersichtlich nach Westen in das GE2 verschoben.

Die Landschaft im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes (Ackerfläche) stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft dar. Im Westen liegt eine landwirtschaftliche Acker-

fläche und im Osten eine landwirtschaftliche Fläche mit intensiv genutztem Grünland. Um den Bebauungsplanumgriff befinden sich Baumbestände.

Die südlich der Rainer Straße angrenzenden Flächen sind von Gewerbebetrieben geprägt, die im Osten angrenzenden Flächen sind von einer Mischnutzung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohnnutzung geprägt. Im Westen grenzen gewerbliche- und Sondergebietsflächen für die Schlachtung an.

Der Planungsumgriff befindet sich in Ortsrandlage, so dass der Bereich Bedeutung als Ortsrand von Holzheim hat. Derzeit besteht – mit Ausnahme von der Nordseite, hier nur lückenhaft – eine weitgehende Eingrünung und Einbindung der bestehenden Bebauung in die Landschaft. Die Ortsrandlage des Gewerbegebietes und die lückenhafte Bestandsbegrünung machen eine zusätzliche bzw. weitergehende Eingrünung durch eine Ortsrandbegrünung unverzichtbar.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Planung sieht eine Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes vor, was die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindert und dazu beiträgt, einen begrüneten Ortsrand für Holzheim auszubilden. Das Landschaftsbild sowie die Verknüpfung zwischen Siedlung und Landschaft werden durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen positiv beeinflusst. Hinzu kommt, dass die bestehenden Strukturen im Süden erhalten werden.

So sind zwar durch die zulässigen Gebäudehöhen von maximal 9,5 m Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, die Eingrünungsmaßnahmen wirken hier jedoch reduzierend. Im westlich festgesetzten Gewerbegebiet ist die Errichtung eines Lagergebäudes bzw. die Anlage von Lagerflächen vorgesehen. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes sind Büroräume, Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnungen sowie ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb geplant.

Das Vorhaben wird sich nicht störend auf die Umgebung auswirken, sondern sich in diese einfügen, da im unmittelbaren Umfeld bereits großflächige Hallen mit Gesamthöhen von bis zu 12,0 m (Gebäude auf Flurstück Nr. 68/2) vorhanden sind. Zudem ist die Fläche weitgehend eingegrünt und so nur teilweise insbesondere von Norden her einsehbar.

Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit, da zum einen durch die bestehende und die festgesetzte Bepflanzung eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht wird und positive Effekte auf dieses zu erwarten sind und zum anderen das Vorhaben sich in die bestehende Struktur einfügt. Die neue Bebauung bildet ein Siedlungsband entlang der Rainer Straße aus und verbindet den westlich gelegenen Bestand mit dem Siedlungsrand der Gemeinde.

8.3.7 Schutzgut Mensch (Erholung/Freizeit)

Beschreibung

Der Planungsbereich hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung, im Planungsumgriff sind auch keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden. Im Osten befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnnutzung, weiter östlich verläuft der Johannisgrund, der weiter nach Norden eine Anbindung an die landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt. Die Straße ist befestigt und könnte daher mögli-

cherweise für den Radverkehr oder als Wanderweg genutzt werden. Ein wesentlicher Einfluss darauf besteht durch den Bebauungsplan nicht.

Auf den Flächen im Umfeld besteht keine unmittelbare Freizeit- oder Erholungsnutzung.

Auswirkungen

Ausgehend vom Vorhaben ist weder anlagen- noch betriebsbedingt mit Auswirkungen auf die Erholungsfunktion oder Freizeitnutzung zu rechnen. Zudem ist durch das Vorhaben mit keinen Auswirkungen auf den Johannisgrund, die die Nutzung als Radwegeverbindung beeinträchtigen würden, zu rechnen. Zudem stellt die Eingrünung einen Schutz gegenüber der gewerblichen Nutzung dar. Ferner befindet sich westlich des Umgriffes eine Sondergebiets- und gewerbliche Fläche mit Schlachtereier sowie daran anschließend weiter westlich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich durch örtliche, großflächige Tierhaltung auszeichnet. Auch dieser Bestand prägt das Umfeld deutlich, womit die Errichtung von Gebäuden im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes vergleichsweise geringe Auswirkungen zeigt.

Ergebnis

Die geplante Bebauung hat auf die Erholungseignung der Landschaft keine Auswirkungen, somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (Erholung/Freizeit) auszugehen.

8.3.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zentrales Ziel der Planung ist es, für den bereits bestehenden Betrieb NORKIA den Bestand zu sichern und betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, indem weitere Lagerflächen und Hallen für den Kartoffelumschlag errichtet werden können und ein arbeitstaugliches Umfeld mit neuen Büroräumen entstehen kann. Zudem sollen für die Zukunft weitere gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich sein.

Zur Beurteilung der auf die umliegenden Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen ausgehend vom Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung (4613.3/2013-°AS) vom Büro Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 19.03.2013 erstellt.

Auswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung möglicher gewerblicher Vorbelastungen von den kontingentierten Flächen keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft dieser Flächen ausgehen, wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. In der Satzung werden dazu entsprechende Emissionskontingente festgesetzt, so dass aus fachlicher Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen (siehe dazu die schalltechnische Untersuchung (4613./201-°AS) vom Büro Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 19.03.2013).

Ergebnis

Es werden Emissionskontingente festgesetzt. Diese sind einzuhalten, so dass die Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Immissionen) als gering zu bewerten ist.

8.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Bebauungsplanumgriff sind selbst keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Der BayernAtlasPlus zeigt ebenfalls für das Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Das Landesamt für Denkmalpflege weißt jedoch in seinem Schreiben vom 04.12.2012 daraufhin, dass aufgrund der Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen und besonders wegen der topographischen Lage im Bereich der in vor- und frühgeschichtlicher Zeit vorzugsweise besiedelten Nieder- und Hochterrassenkanten auch im Planungsumgriff Bodendenkmäler zu vermuteten sind.

Bei dem Bodendenkmal, das sich in der Nähe befindet, handelt es sich um ein Reihengräberfeld des Frühmittelalters (D-7-7331-0105). Betroffen, laut Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege, sind die Flurstücke Nr. 43/5; 43/7; 43/8; 43/10; 43/30; 43/31; 43/32; 43/33; 43/34; 43/35; 43/36; 43/37; 43/46; 48; 50; 51; 52; 56; 57; 58; 59; 65; 66; 68/1; 68/2; 69; 70/1; 71; 72; 75; 76; 78, alle Gemarkung Holzheim.

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, werden die in der Satzung unter den Hinweisen genannten Forderungen vom Landesamt für Denkmalpflege mit aufgenommen.



6. Auszug BayernAtlasPLUS, Digitales Orthophoto: © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

Ergebnis

Da das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Planungsumgriff nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird die Durchführung der geforderten Sondage mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann erst dann näher bestimmt werden.

8.3.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung im östlichen und westlichen Teilbereich des Umgriffes und die Bebauung im zentralen Bereich beibehalten würden. Die Ziele des Flächennutzungsplanes blieben unberücksichtigt.

Da für das Gebäude im Südosten bereits eine Baugenehmigung besteht, ist davon auszugehen, dass dieses Gebäude auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ demnächst entstehen wird.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Klima/Luft

Kleinräumigen Aufheizungseffekten wird durch eine Bepflanzung mit Sträuchern und Laubbäumen entgegengewirkt.

Schutzgut Boden und Wasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, dazu sind, soweit technisch möglich, Versickerungsflächen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, so sind u.a. Stellplätze und die Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Ferner wurden unversiegelte Grünflächen festgesetzt.

Schutzgut Flora und Fauna

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit Sträuchern und Bäumen und die Festsetzung zur Bindung und für die Erhaltung um die gewerblichen Flächen herum erhöhen die Artenvielfalt und den Strukturreichtum.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingrünungen an allen Seiten des Gewerbegebietes minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die festgesetzten Maßnahmen schaffen einen eingegrünten Ortsrand und eine Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft.

Schutzgut Mensch (Erholung/Freizeit, Immissionen)

Die Erholungseignung wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

Es werden Emissionskontingente festgesetzt, so dass keine unzulässigen Geräuschimmissionen vom Planvorhaben ausgehen. Zusätzlich kann durch die Eingrünungsmaßnahmen der Eindruck von Störungen durch eine weniger starke, visuelle Erlebbarkeit vermindert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine Sondage wird das Vorkommen von Bodendenkmälern im Planungsumgriff zeigen. Danach können eventuell notwendige Vermeidungsmaßnahmen bestimmt werden.

8.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), ergänzte Fassung) herangezogen.

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen entsteht. Dabei wird der tatsächliche Bestand mit den Auswirkungen durch die Planung abgeglichen. Die Größe der Ausgleichsflächen wurde anhand der digitalen Flurkarte, dem Luftbild und eigener Kartierungen ermittelt.

8.5.3 Bewertung des Ausgangszustandes

Zur Beurteilung des Ausgangszustandes wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft beurteilt. Dazu wurde das Plangebiet mittels der Liste 1a bis 1c durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in die entsprechende Kategorie eingeordnet (Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, Kategorie II – Gebiet mittlerer Bedeutung, Kategorie III – Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Unter Berücksichtigung der Schutzgüter und der Bestandssituation ist aufgrund der Ackerlandnutzung im westlichen Teilbereich von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I – oberer Wert) auszugehen. Die vorhandene Ackerfläche hat weder für geschützte Arten noch als Lebensraum eine besondere Bedeutung. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich verändert und die Fläche ist bereits anthropogen überformt. Da es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche und um bereits teilweise mit Schotter versiegelte Flächen handelt, ist die naturschutzfachliche Einstufung in die Kategorie I somit gerechtfertigt.

Extra muss die mittlere Teilfläche, die Pflanzstrukturen hinter den großen Hallen, betrachtet werden. Diese Fläche ist aufgrund der vorhandenen Vielfalt und Struktur der Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (unterer Wert) zuzuordnen.

8.5.4 Bewertung der Eingriffsschwere

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35). Der Bereich wird demnach dem Typ A zugeordnet.

Es wird zum einen ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) und zum anderen ein Teilbereich mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild (Kategorie II) überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 für die Fläche der Kategorie I und II anzuwenden ist.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Ein Großteil ist derzeit bereits bebaut und versiegelt, so dass eine Vorbelastung bereits gegeben ist und auch jetzt schon Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorliegen. Dieser Teilbereich hat eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bei der westlichen Fläche handelt es sich derzeit um eine Ackerlandnutzung mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Da im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass ein Großteil der Eingrünung und Bepflanzung zu erhalten ist und zudem umfangreiche grünordnerische Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergänzt werden, wie die Ortsrandeingrünung und die Bepflanzung der Lagerhalle, können insgesamt reduzierte Kompensationsfaktoren angesetzt werden.

Im Folgenden werden die den Kompensationsfaktor reduzierenden grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet zusammengefasst:

- Eingrünungsmaßnahmen im nördlichen Planungsgebiet als Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen (Reduzierungswert 0,1)
- Festsetzungen als Bindungen für Bepflanzungen zum Erhalt bestehender Bäume und Sträucher mit Wirkung für den Straßenraum (Reduzierungswert 0,05)
- Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Reduzierungswert 0,05).

Somit ist eine Reduzierung um 0,2 Punkte vom angesetzten Höchstwert (gemäß Leitfa- den) möglich.

Der Eingriff durch das Vorhaben im Gewerbegebiet wird somit für den Bereich, der als Kategorie I eingestuft wird, mit dem Kompensationsfaktor von 0,4 ausgeglichen. Bei der Ausgleichsbilanzierung wird nur die tatsächliche Gewerbegebietsfläche herangezogen.

Für den Eingriff durch das Vorhaben im Gewerbegebiet wird für den Bereich, der aufgrund des Grünbereiches im Zentrum als Kategorie II eingestuft wird, mit dem Kompensationsfaktor von 0,8 ausgeglichen. Bei der Ausgleichsbilanzierung wird die überlagerte Gewerbegebietsfläche herangezogen. Die Fläche wird nicht mit dem Faktor 1,0 angesetzt, da diese Flächenanteile auch künstlich durch menschliche Überformung geschaffen wurden und keinen rein natürlichen Bereich darstellen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Nutzung (geplant)	Kategorie	Eingriff- schwere	Größe (ca.)	Kompen- sations- faktor	Verwendeter Komp.faktor	Ausgleichs- umfang (ca.)
GE 1	Kat. I	GRZ 0,8	GE gesamt: 6.132 m ² davon 3.020 m ² bereits bebaut und versiegelt GE neu: 3.112 m ²	0,3 - 0,6	0,4	1.245 m ²
GE 2	Kat. I	GRZ 0,8	1.285 m ²	0,8 - 1,0	0,5	643 m ²
Ausgleichsbedarf insgesamt						1.888 m²

Für den Ausgleichsumfang von 1.245 m² in GE 1 plus 643 m² an Ausgleichsumfang für GE2 wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.888 m² ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Planungsumgriffes auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 413, Gem. Pessenburgheim, Gemeinde Holzheim nachgewiesen.

8.5.5 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

Die Fläche liegt nordöstlich von Pessenburgheim und östlich der Kleinen Paar. Westlich grenzt ein Graben an, der parallel zur Kleinen Paar verläuft. Die Ausgleichsfläche soll im nordwestlichen Bereich des Flurstücks, außerhalb des kartierten, gesetzlich geschützten Biotops hergestellt werden. Die gesamte Fläche wird derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ein Großteil des Flurstücks 413 wurde im Jahr 2009 als Biotop amtlich kartiert. Nach der Biotopkartierung waren ca. 80% des kartierten Biotops zum Zeitpunkt der Kartierung nach Art. 13 d des bayerischen Naturschutzgesetzes gesetzlich geschützt. Derzeit sind nach § 30 (2) Pkt. 2 BNatSchG seggen- und binsenreiche Nasswiesen gesetzlich geschützt, nach Art. 23 BayNatSchG Landröhrichte und Pfeifengraswiesen. Aufgrund der im Jahr 2009 vorgefundenen Arten ist davon auszugehen, dass ein gesetzlicher Biotopschutz auch nach heutiger Rechtslage bestehen würde.

Ermittlung des Flächenbedarfs unter Berücksichtigung des Ausgangszustands der Ausgleichsfläche

Die gesamte Fläche wird als Ackerland intensiv genutzt. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zum Biotoperhalt, der eine intensive ackerbauliche Bewirtschaftung der Fläche ausschließen würde, wird daher ein hochwertiger Ausgangszustand zugrunde gelegt (Feuchtwiese, extensives Grünland). Eine Aufwertung um eine Wertstufe kann somit weder durch die festgesetzten noch durch sonstige Maßnahmen sinnvoll erreicht werden. Daher ist die Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Donau-Ries nur zu 50% anrechenbar.

Die ermittelte, naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung beträgt 1.888 m². Da die für den Ausgleich vorgesehene Teilfläche nur zu 50% anrechenbar ist, sind insgesamt **3.776 m²** als Ausgleichsfläche herzustellen.

Ermittlung der Ausgleichsfläche

Nutzung (geplant)	Ausgleichs-umfang (ca.)
GE 1	1.245 m ²
GE 2	643 m ²
Gesamt:	1.888 m ²
Nur zu 50 % anrechenbar (Verdoppelung der Ausgleichsfläche)	3.776 m²

Der Bereich der Ausgleichsfläche soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen.

Das **Entwicklungsziel** der Ausgleichsfläche ist eine artenreiche Feucht- und Nasswiese zur Förderung der bodenbrütenden Vogelarten.

Auf der 3.776 m² großen Ausgleichsfläche sind zur Erreichung des Entwicklungszieles folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Es wird eine ca. 500 m² große, bis zu 40 cm tiefe Mulde angelegt, die als Geländeabsenkung vermutlich wechselfeuchten Charakter haben wird. Die Mulde wird mit flachen Randbereichen hergestellt und geht somit in den natürlichen Geländeverlauf über.

Die gesamte Ausgleichsfläche wird zudem mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung für feuchte Standorte angesät.

Um die Artenvielfalt zu fördern und die Fläche auf Dauer auszuhagern, ist zudem eine regelmäßige Mahd festgesetzt. Das Mähgut ist abzufahren. Da die Fläche auch der Förderung der bodenbrütenden Vogelarten (z.B. Bekassine) dient, soll der erste Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juli erfolgen.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.



7. Fl. Nr. 413, Gemarkung Pessenburgheim, Gemeinde Holzheim mit Teilfläche (gelb) zur Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen, und Umgriff des kartierten Biotops (rot)
Luftbild ohne Maßstab, Bayern Atlas, © 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden einerseits verschiedene Varianten für die Ansiedlung der Wohn- und Büronutzungen überprüft. Aufgrund der vorhandenen Emissionsvorbelastungen durch den im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, ist

der westliche Teilbereich jedoch vollständig für diese Nutzungen ausgeschlossen. Demnach ist nur der Bereich des **GE1** für eine Wohn- und Büronutzungen geeignet. Ebenfalls wurde untersucht, ob die Lage der Lager- und Logistikfläche an anderer Stelle ebenso möglich wäre. Aufgrund der benötigten Größe lässt sich diese Nutzung jedoch nur im Westen realisieren. Zudem kann durch den Ausschluss von Dauerarbeitsplätzen wegen Geruchsbelastungen im Westen diese Flächen dennoch genutzt werden und verfällt nicht zu Brachland.

8.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen, für die Beurteilung der Eingriffsregelung der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim, der BayernViewer Denkmal des Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten des Landesamtes für Umwelt (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web)) und die Daten des GeoFachdatenAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zugrunde gelegt. Zudem erfolgte eine Ortsbegehung am 21.09.2012.

Kenntnislücken bestehen in Bezug auf den Grundwasserstand.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für den Boden ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Im Zusammenhang mit der Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsumgriff liegt in einem Gebiet mit teils geringer, teils mittlerer Bedeutung für den Lebensraumverbund (siehe Ausgleichsflächenbilanzierung). Insgesamt ist durch das geplante Gewerbegebiet mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen dar. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen, teils mittleren Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet,

durch Schaffung neuer Lebensräume, die Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Erholungseignung und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen. Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 3.776 m², der außerhalb des Planungsumgriffes ausgeglichen wird.

Die Übersicht in der folgenden Tabelle fasst die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes zusammen.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/Veränderung	Eingriffsbewertung unter Berücksicht. d. Vermeidungsmaßn.
Klima und Lufthygiene	Kaltluftentstehungsgebiet, keine Bedeutung für Frischluftproduktion; Tälchen für Kaltlufttransport liegt nördlich des Umgriffes, keine wesentliche Funktion für Luftaustausch	Geringfügig kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung; Barrierewirkung von Gebäuden, jedoch Lage entlang der Rainer Straße	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge vorbelastet, gute Ertragsfähigkeit	Insgesamt ist Versiegelung von 80% möglich, Bodenfunktionen können weitgehend nicht mehr erfüllt werden	mittel
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge und durch Parkplatz im Zentrum Grundwasserbelastung möglich	Leichte Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und der Versickerungsrate von Niederschlagswasser aufgrund der Versiegelung	gering
Flora und Fauna	Am Rande der Fläche Baum- und Strauchbestand, Landschaft teilweise als Lebensraum für Tiere insbesondere Vögel geeignet	Überbauung und Versiegelung von Grünflächen und bereits versiegelten Flächen, Erhalt und Festsetzung neuer Pflanzmaßnahmen, Erhöhung des Strukturreichtums und der Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte	gering
Land-schaftsbild	Agrarlandschaft mit Baum- und Heckenstrukturen, Ortsrandlage, teils kein ausgestalteter Ortsrand	Durch zulässige Gebäudehöhen Sichtbeziehungen von außerhalb möglich, durch Eingrünungen Minimierung des Eingriffes und Ergänzung des Ortsrandes	gering
Mensch (Erholung/ Freizeit)	Keine Erholungsnutzungen vorhanden	Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	Angrenzende Siedlungsflächen als MI dargestellt, Vorbelastungen durch angrenzende Nutzungen gegeben	Durch Vorhaben ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen – es werden Emissionskontingente festgesetzt, die unzulässige Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft verhindern.	gering
Kultur- und Sachgüter	Möglicherweise vorliegend	In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird eine Sondage durchgeführt	derzeit keine Bewertung möglich

9 KULTUR- UND SACHGÜTER

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 Umweltbericht unter Ziffer 8.3.9 wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bereits abgehandelt.

10 ENERGIE

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Aber auch an Bestandsgebäuden besteht ein hohes Potential an Energieeinsparungen durch Maßnahmen, wie z.B. durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Einsatz von regenerativen Energien

Da sich nach dem Energie-Atlas für Bayern die Eignung des Gebietes für Erdwärmesonden generell nicht einschätzen lässt – beim Bau einer Erdwärmesonde besteht grundsätzlich zuerst der Bedarf einer Einzelprüfung durch die Fachbehörde –, wird sich die Wahl hier vor allem auf solare Strahlungswärme, Biomasse oder Umweltwärme beschränken.

Solarenergie

Holzheim liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² im Mittelfeld. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1649 h/Jahr und liegt damit etwas über dem bayerischen Mittelwert.

Mit einer installierten Leistung von 1,18 kWp pro Hektar durch Photovoltaik liegt Holzheim über der durchschnittlich installierten Leistung.

Im Umfeld des Geltungsbereiches und auch bereits auf den vorhandenen Lagerhallen wird Sonnenenergie bereits genutzt. Auf den Dächern der Hallen sind dafür großflächige Photovoltaikanlagen angebracht.

Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich die Sonnenenergie nutzen. Zum einen könnte durch die Orientierung der größeren Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Häuserfassade bestmöglich ausgeschöpft werden. Zum anderen würde sich durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ergeben. Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie stark eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

11 FLÄCHENSTATISTIK

	Fläche
Gewerbegebiet insgesamt	7.366 m ²
überbaubare Grundstücksfläche GE1	4.450 m ²
überbaubare Grundstücksfläche GE2	973 m ²
überbaubare Grundstücksfläche Insgesamt (GE1 + GE2)	5.423 m ²
private Grünflächen	2.120 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	3.774 m ²
Gesamtfläche	13.256 m²

12 HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN

12.1 Bodendenkmäler

(bezugnehmend auf das Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Referat B III – Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Mittelfranken/Schwaben vom 04.12.2012)

1. *Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.*
2. *Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.*
3. *Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z. B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o. ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern
 (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorq_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.*
4. *Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.*
5. *Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.*

6. *Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.*

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 und 2 DschG unterliegen.

Art. 7 DSchG – Ausgraben von Bodendenkmälern

Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern

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.

12.2 Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den *20.06.2013*

[Handwritten Signature]

Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



Planverfasser:

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/159 875-0
Fax: 0821/159 875-2
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Frau M: Sc. Anja Rasehorn