

GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Scha ezlestr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 06.08.2013
Bearbeitung: A. Rasehorn

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	5
2	Beschreibung des Planbereiches	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Bestandssituation.....	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006).....	6
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (9).....	9
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	10
4.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	11
5	Ziel und Zweck der Planung	11
6	Planungskonzept	12
6.1	Städtebauliches Konzept.....	12
6.2	Verkehrskonzept.....	12
6.3	Grünordnungskonzept	13
6.4	Immissionsschutz.....	13
6.5	Ver- und Entsorgung.....	14
6.6	Altlasten	15
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4	Gestaltung der Gebäude	17
7.5	Gestaltung der Grundstücke.....	18
8	Umweltbericht	19
8.1	Einleitung	19
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	19
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	21
8.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	21
8.3.2	Schutzgut Boden	22
8.3.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser).....	23
8.3.4	Schutzgut Flora	23
8.3.5	Schutzgut Fauna	24
8.3.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	24
8.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung/Freizeit)	25
8.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	26
8.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
8.3.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	27
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	27
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)....	27

8.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	27
8.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	28
8.5.3	Bewertung des Ausgangszustandes	28
8.5.4	Bewertung der Eingriffsschwere	29
8.5.5	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichmaßnahmen	30
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
8.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	32
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	32
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
9	Kultur- und Sachgüter	33
10	Energie.....	34
11	Flächenstatistik.....	34
12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen	35
12.1	Denkmalschutz	35
12.2	Altlasten	35
12.3	Bodenschutz	35

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Neubau eines Schlachthauses mit Zerlege- und Verarbeitungsräumen für die Geflügelverarbeitung im Nordwesten von Holzheim. Westlich auf Teilflächen der Fl. Nr. 66 sowie der Fl. Nr. 67 soll das Bauvorhaben zur weiteren Entwicklung des Betriebes angesiedelt werden.

Der landwirtschaftlich geführte Familienbetrieb verlagert seine Schlachtung und die Verarbeitung des Geflügels auf das Grundstück nördlich der Rainer Straße St 2047 und östlich der Rainer Straße Fl. Nr. 513. In direkter Verbindung zu den Stallungen auf Flur Nr. 512 - westlich der Rainer Straße - bietet sich diese räumliche Voraussetzung an. Die Verlagerung des Betriebes geschieht aus Gründen der Kapazitätsausweitung des Betriebes sowie der Minderung der Immissionsproblematik im Dorfgebiet. Ferner können die hygienischen Bedingungen durch einen Neubau des Schlachtbetriebes aufrecht erhalten werden. Da die derzeit genutzte Fläche für die Verarbeitung und Erzeugung zu klein ist, wird eine Erweiterung und Vergrößerung des Betriebes vorgesehen.

Um dem steigenden Absatz der Produkte und den hygienischen Standards gerecht zu werden, wird die direkte Verarbeitung des Geflügels mit den angrenzenden Stallungen kombiniert. Ziel ist es, einen räumlich engen Verbund zu schaffen, um so Planung, Logistik und Administration einfacher und schneller abzuwickeln und betriebsübergreifende Synergien zu nutzen.

Insbesondere durch die direkte Nähe zu den Stallungen westlich des Geltungsbereichs im Bebauungsplan sowie der geeigneten Flächengröße, Tiefe des Grundstücks und der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Vorhabens durch den entsprechenden Ausbau der Rainer Straße Fl. Nr. 513, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes im Nordwesten von Holzheim.

Um die Errichtung des Schlachthauses mit Zerlege- und Verarbeitungsräumen zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst den westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 66, den westlichen Teilbereich der Fl. Nr. 67 und den Bereich des Flurstückes Nr. 513 (Rainer Straße), alle Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 14.893 m² (ca. 1,5 ha).

2.2 Bestandssituation

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

Der Bebauungsplanumgriff besteht aus einem derzeit landwirtschaftlich genutzten und daher unbebauten Gebiet. Ferner besteht westlich des Planungsumgriffes die Rainer Straße Fl. Nr. 513 als Zufahrts- und Bewegungsraum, welche derzeit noch als Landwirt-

schaftsweg ausgebaut ist und im Zuge des Bebauungsplans auf ein entsprechendes Maß ausgebaut wird. Wertvolle Grünstrukturen sind keine vorhanden.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die westliche Grenze des Bebauungsplangebietes stellt die Rainer Straße Fl. Nr. 513 dar, der Straßenraum der Rainer Straße ist ebenfalls Teilfläche des Bebauungsplanes. Danach schließt sich weiter westlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Stallungen und Viehhaltungsflächen an – ebenfalls im Familienbesitz. Südlich des Bebauungsplangebietes besteht die Rainer Straße (St 2047). Daran anschließend befindet sich im Süden das Gewerbegebiet Rainer Straße. Südöstlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich das Gewerbegebiet „Rainer Straße - Nord“ (GE2), welches aktuell als Fläche für Landwirtschaft und als private Grünfläche zur Erhaltung und zur Anpflanzung genutzt wird. Da das Planungsgebiet nur eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 66 einschließt, befinden sich im Norden und Osten des Gebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter im Norden folgen nach einem landwirtschaftlichen Anwandweg weitere landwirtschaftlich bewirtschaftete Acker- und Grünflächen.



1. Ausschnitt Luftbild (BayernAtlas-plus © 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung), 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: Sied-

lungsstruktur). 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 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)).

Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken nachhaltig gesichert und wieder hergestellt werden (B I 1.1 (G)).

Als Träger der natürlichen Bodenfunktion sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden (B I 1.2.2 (Z)).

Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne

nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt (B I 1.4 (G)).

Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden (B I 2.2.1 (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)).

Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (B VI 1.2 (G)).



2. Ausschnitt LEP Bayern 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)).

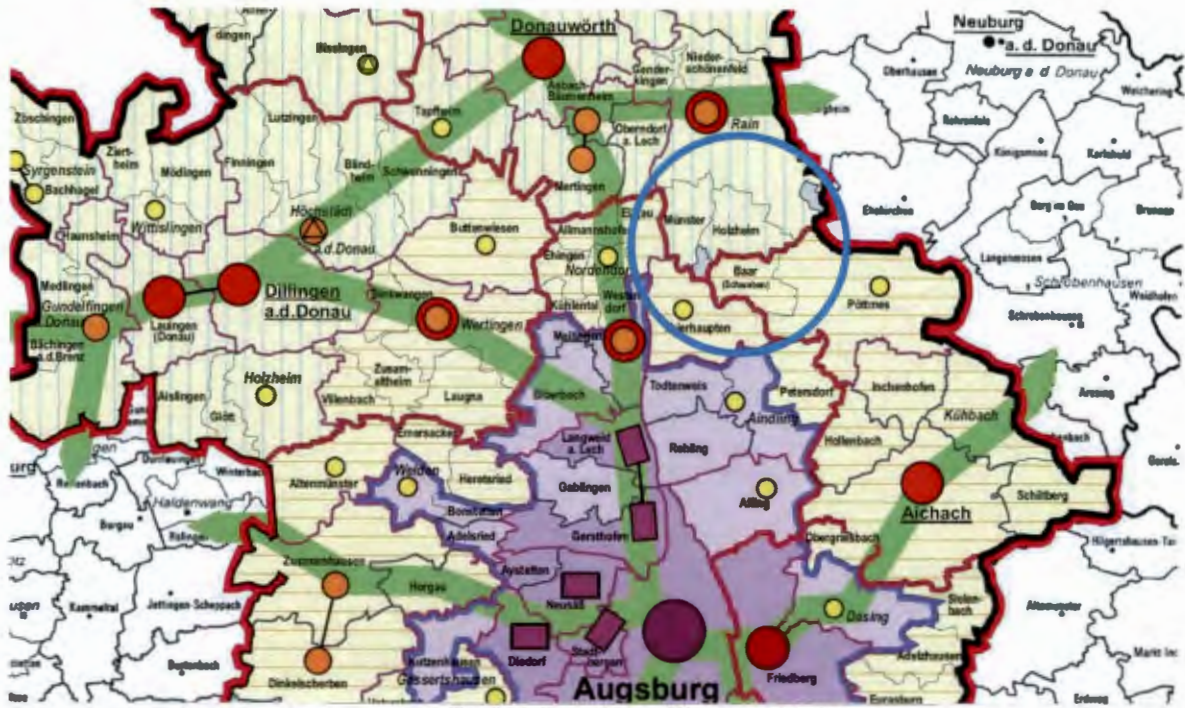
Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen zu erhalten und zu stärken (B I 1.1 (G)).

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)).

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. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt 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 sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).



3. Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9), 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 dargestellt. Ebenfalls vorgesehen ist eine Ortsrandeingrünung entlang der Bauflächen. Im Norden, Osten und Westen schließen Landwirtschaftsflächen an.

Da das Plangebiet als Sondergebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, entspricht der Bebauungsplan nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.



4. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim, ohne Maßstab

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Bebauungsplans Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet liegen keine weiteren Bebauungspläne, die zu ändern wären. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich südöstlich der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße Nord“. Im Norden, Osten und Westen liegen keine weiteren Bebauungspläne, die zu berücksichtigen oder zu ändern wären.

5 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zentrales Ziel der Planung ist es, für die den Familienbetrieb „Der Bachbauernhof“ den Neubau eines Schlachthauses mit Zerlege- und Verarbeitungsräumen für die Geflügelverarbeitung umzusetzen. Im Zusammenhang mit den direkt angrenzenden Stallungen im Westen können künftig vielseitige Synergien wie eine firmenübergreifende Nutzung der Infrastruktur, Fahrt- und Mietkostensparnisse, kurze Transportwege genutzt sowie die betrieblichen Abläufe verbessert und die Unternehmen zukunftssicher gestaltet werden.

Dafür ist zunächst der Bau eines Hauptgebäudes mit Verarbeitungsmaschinen für die Geflügelschlachtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 66 (SO1), Gemarkung Holzheim geplant. Um für eine eventuelle Erweiterung des Betriebes vorzusorgen, wird südlich eine weitere Fläche für einen Neubau bereitgestellt (SO2). Im südlichen Teil des Planumgriffes ist eine Gewerbefläche verzeichnet, in der ebenfalls ein Baufenster vorhanden ist (GE) Das Grundstück befindet sich bereits im Besitz der Bauherren Paletta.

Die Entwicklung soll entsprechend einem Sonder- und Gewerbegebiet erfolgen, welche eine zweckgebundene Nutzung vorsieht. Eine Verarbeitung von Geflügel (Schlachtung, Zerlegung und zum Teil eine weiterführende kundengerechte Zubereitung) ist Nutzungsbestimmung. Das Bebauungsplangebiet fügt sich in die bereits vorhandene gemischte

und offene Struktur der Umgebung ein. So wird der Charakter des unmittelbaren Umfeldes – dörflich-ländliche Nutzungen mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen (heute hauptsächlich Wohnen), Wohnnutzungen, Dienstleistungen sowie gewerbliche Nutzungen mit einzelnen Lagerhallen – erhalten und weitergeführt.

Durch die intensive Eingrünung im Norden und Osten des Planungsumgriffes wird die neue Entwicklung in das landschaftliche Umfeld integriert und die im Flächennutzungsplan als Ziel dargestellte Ortsrandeingrünung geschaffen.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Sonder- sowie Gewerbegebietes vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes dienen der ausgewiesenen Geflügelverarbeitung in Form eines Schlachtbetriebes. Das Gewerbegebiet ist Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern und öffentlichen Betrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden vorbehalten. Das Sonder- und Gewerbegebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 66 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 513 und Nr. 67, alle Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim.

Innerhalb des Sondergebietes sind zwei Baufenster und im Gewerbegebiet ein Baufenster vorgesehen, die durch die Baugrenzen in der Plandarstellung definiert sind. Es sind in zwei Bauabschnitten zwei Baukörper geplant, die jeweils flächenmäßig in etwa die gleiche Größe aufweisen. Mit jeweils 25 Meter Tiefe und 60 Meter Länge, nimmt ein Gebäude jeweils eine Fläche von 1.500 m² ein. Die Lage der Betriebsgebäude wird durch die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Im GE hat das Baufenster eine Länge von und eine Breite von

Im Rahmen der Grünordnung sind private Grünflächen festgesetzt. Diese befinden sich zum einen entlang der Rainer Straße Fl. Nr. 513 und der Straße Fl. Nr. 514, zum anderen südöstlich des Sondergebietes. Die privaten Grünflächen entlang der Rainer Straße dienen der Straßenraumbegrünung und somit gleichzeitig der Aufwertung. Ferner ist eine Eingrünung des Gebietes im Norden und Osten zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese ermöglicht eine Eingrünung des neuen Betriebsstandortes und verbessert den Übergang zur freien Landschaft. Ferner wird über die Eingrünung mittels eines 6,5 m breiten Grünstreifens im Osten dem Ziel des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nachgekommen, eine Ortsrandeingrünung zu schaffen.

6.2 Verkehrskonzept

Die neu zu entwickelnde Sonder- und Gewerbegebietsfläche wird über die Rainer Straße der Fl. Nr. 513 erschlossen, welche durch einen entsprechenden Ausbau – dargestellt im Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet - angepasst wird. Über den derzeitigen Feldweg Rainer Straße der Fl. Nr. 513 besteht Anschluss an die Rainer Straße, die als Staatsstraße St 2047 die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereitstellt. Die verkehrliche Erschließung ist somit über die bereits vorhandene Staatsstraße und künftig ebenfalls über den Ausbau der Straße Fl. Nr. 513 sichergestellt.

Die derzeitige Fahrbahnbreite der Rainer Straße Fl. Nr. 513 liegt bei 4,0 m. Aufgrund der zu erwartenden höheren Fahrzeugbewegung von dem geplanten Vorhaben wird im Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche von 7,0 m festgesetzt. Ein planzeichnerisch

festgesetzter Straßenraumquerschnitt von 7,0 m bietet ausreichend Raum für eine Vergrößerung der Fahrbahngasse auf 6,50 m und die Errichtung eines Grünstreifens von 0,50 m Breite oder alternativ 5,50 m zu 1,50 m.

Für die Bestimmung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen ist die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) heranzuziehen. Diese sind innerhalb des Sondergebietes nachzuweisen.

6.3 Grünordnungskonzept

Zur Eingrünung der Neubebauung in das vorhandene Gebiet sind entlang der Grundstücksgrenze im Norden, Osten und Westen private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sowie die Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind und nicht zwingend für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Nicht bepflanzte Flächen sind als extensiv gepflegte Wiese anzulegen. Die Anlage der Privaten Grünflächen ist über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen der Vorlage des Bauantrages zwingend nachzuweisen.

Im Norden und Osten ist es Ziel, angrenzend an die geplante Sonder- und Gewerbenutzung einen Ortsrand zu schaffen und so einen adäquaten Übergang zur freien Landschaft auszubilden. Dazu ist im Osten ein 6,5 m breiter und im Norden ein breitenvariierender Grünstreifen von 5,00 bis 12,50 m vorgesehen, der mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste entsprechend der Festsetzungen (Satzung Ziffer 8.1, 8.4 B und 8.4 C) zu bepflanzen ist. 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 von Bäumen und Sträuchern wird das Ziel der räumlichen Eingrünung der Bebauung erreicht, die Gebäude werden nach Norden und Osten hin in die Landschaft eingebunden. Somit wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das landschaftsplanerische Ziel der Ortsrandeingrünung umgesetzt.

Um den Straßenraum Fl. Nr. 513 zu gestalten, wird im Bereich entlang der Straße ein 3,0 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt.

6.4 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4677.2/2013-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 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass die Nutzungsmöglichkeiten auf den Gewerbegebietsflächen zur Nachtzeit entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt sind. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Nutzungen nach § 8, Absatz 3 der BauNVO sind aufgrund von Geruchsemissionen nicht zulässig. Ebenfalls sind Dauerarbeitsplätze aus Gründen von Emissionsvorbelastungen (Geruch) im GE nicht zulässig.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung 4677.2/2013-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.03.13 zu entnehmen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. In der Teilfläche SO 1 liegen die Emissionskontingente L_{EK} Tag bei 68 dB (A) und die L_{EK} Nacht bei 53 dB (A). Die Teilfläche SO 2 liegt bei den L_{EK} Tag bei 65 dB (A) und die L_{EK} Nacht bei 50 dB (A). Die Teilfläche GE liegt bei den L_{EK} Tag bei 65 dB (A) und die L_{EK} Nacht bei 50 dB (A).

6.5 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Holzheim sichergestellt werden. 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.

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

Demnach kann für das Baugebiet von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Grundwasser

Durch die Hanglage des Geländes sowie die Höhenunterschiede innerhalb des Planungsumgriffs wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

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 aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. So sind im Bebauungsplangebiet speziell für die notwendigen Stellplatzflächen Rasengittersteine bzw. im hinteren Grundstücksbereich Schotterflächen vorgesehen. 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 zwingend auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind dazu im Planungsumgriff breitflächige Regenrückhalte- und Versickerungsflächen von ca. 100 m² vorgesehen. Diese liegen nördlich innerhalb der priva-

ten Ortsrandeingrünung. Eine Kombination mit Löschwasserbecken im Sinne eines Überlaufes ist möglich.

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“).

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

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.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der Geländehöhenunterschiede ist darauf hinzuweisen, dass es bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen kann. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz von Gebäuden sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind 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 Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über den Ausbau der Rainer Straße Fl. Nr. 513 sichergestellt. Es sind auf dem Grundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen 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

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Geflügelverarbeitung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus besteht im südlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Bau NVO.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für eine Sondergebietsnutzung als Schlachtbetrieb in Form von Verarbeitungsräumen für die Geflügelverarbeitung und die weitere Produktbearbeitung sowie für ein Gewerbegebiet mit Gewerbebetrieben, Lagerhäusern und Lagerhallen geschaffen. Aus Gründen der Emmissionsvorbelastung (Geruch) sind Dauerarbeitsplätze wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen im GE nicht zulässig. Das Vorhaben ist laut schalltechnischer Untersuchung nicht gefährdet.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet ergibt sich aus der Zweckbestimmung „Geflügelverarbeitung“. Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Da ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Flächen des SO und GE nur bedingt besteht, wurde im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Gewerbegebiet sind lediglich Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die höchst zulässige GRZ entspricht der in § 17 der BauNVO festgesetzten Obergrenze für Sonder- und Gewerbegebiete von GRZ 0,8.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung zur Wandhöhe (WH) und zur Gesamthöhe (GH) bestimmt. Die maximal zulässige Wandhöhe liegt bei 6,5 m und die maximal zulässige Gesamthöhe liegt bei 9,5 m. Durch die maximal zulässigen Höhen ist gewährleistet, dass das Vorhaben sich durch seine Maßstäblichkeit nicht von der umgebenden Bebauung abhebt, sondern sich in diese einfügt.

Die maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der neuen Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden SO 1 darf maximal zwischen 440,0 m ü. NN und 441,5 m ü. NN liegen. Im SO 2 darf diese maximal zwischen 441,5 m ü. NN und 444,0 m ü. NN liegen. Im GE liegt die OK FFB maximal zwischen 446,0 m ü. NN und 448,5 m ü. NN.

Die Festsetzungen zur Wand- und Gesamthöhe bezogen auf das natürliche Gelände über NN in m ermöglichen eine messtechnisch genaue Festlegung der tatsächlich entstehenden Höhen der baulichen Anlagen. Dabei wurde entsprechend dem Gelände den Bauherren ein gewisser Spielraum von 0,55 m eingeräumt.

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).

Untergeordnete, technische Bauteile der baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte, maximale Gesamthöhe um bis zu 1,5 überschreiten.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung im **SO** und **GE** näher bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sonder- und Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. festgesetzt. Für den geplanten Schlachtbetrieb in SO1 und SO2 ist eine Länge von 60,0 m und eine Tiefe von 25,0 m vorgesehen.

Die Lage des Schlachtbetriebes wird über Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Anlagen zum Lagern und Stellplätze, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur innerhalb des Sondergebietes 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 Sonder- und Gewerbegebietes nicht gestört werden. Weiter wird eine verträgliche Integration des Vorhabens in das Umfeld gewährleistet.

Dachgestaltung

Als mögliche Dachformen sind Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung der Satteldächer darf maximal eine Neigung von 13° bis 30° haben und die Dachneigung bei Pultdächern muss zwischen 5° und 30° liegen. So wird gewährleistet, dass sich die Dachgestaltung in die Umgebung einfügt und keine Sichtbehinderungen oder störende Gestaltungen das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig, um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Ausnahmsweise sind Dachaufbauten zulässig, insofern es sich um technische Aufbauten wie Klimaanlage, Ventilatoren, Aggregate etc. handelt und sie in Gestaltung und Größe zum Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Signal Farben, 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.

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

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind alleinig im GE zulässig. Im SO sind Werbeanlagen aufgrund der optischen Beeinträchtigung der Landschaft nicht zulässig. 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, Schotterrassen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden. Dies ist aus ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung vorgesehen, um somit den durch die Planung zukünftig verursachten Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden zu vermindern.

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

Im Planungsgebiet sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn es sich dabei um Anpassungen des Geländes an das Gebäude handelt. Dadurch können eine Standfestigkeit und eine verbesserte Befahrbarkeit der Fläche durch Anpassung an geringe Höhenunterschiede gegeben werden.

Die Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen. Das natürliche Gelände ist jedoch grundsätzlich soweit wie möglich zu erhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie nicht in massiver Bauweise errichtet werden. Unter massiver Bauweise sind Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton oder ähnlichen Materialien zu verstehen, die eine Abschottung der dahinter liegenden Fläche bewirken. Zusätzlich sind die Einfriedungen, wenn möglich, zu hinterpflanzen, um eine dörfliche Gestaltung zu erreichen.

Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,1 m über Geländeoberkante zur Straße Rainer Straße Fl. Nr. 513 zulässig, entlang der Grundstücksgrenzen privater Grundstücke sind Sockel jedoch nie zulässig.