

# GEMEINDE HOLZHEIM



---

## BEBAUUNGSPLAN BACHBAUERNHOF

### SONDERGEBIET „GEFLÜGELVERARBEITUNG UND GEWERBEGEBIET“

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

---

**OPLA**

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0

Fax: 0821/50 89 378-52

Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Fassung vom 12.11.2013

Bearbeitung: W. Dehm

## **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.

## **1 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Zu dem Bebauungsplan „Bachbauernhof Sondergebiet Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet wurde ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Bei der Flächenauswahl und der Abgrenzung des dargestellten Gewerbe- und Sondergebietes wurden die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes ebenso berücksichtigt, wie die Lage schützenswerter Vegetationsstrukturen.

Nach Aussagen des Umweltberichts sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild Klima oder Luft zu erwarten. Zum Immissionsschutz wurde ein gesondertes Gutachten erstellt, das dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Änderungsbereich „Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet“ beiliegt.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und insbesondere nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende umweltrelevante Stellungnahmen ein.

Diese wurden wie folgt abgewogen und vom Gemeinderat der Gemeinde Holzheim beschlussgefasst:

### **Bayerischer Bauern Verband, Donauwörth, 16.06.2013**

*Einzig der Faktor für die Ausgleichsfläche ist unserer Ansicht nach im Hinblick auf eine Gesamtbetrachtung des Projekts mit 0,5 zu hoch angesetzt, da die Reduzierungsfaktoren für die genannten Belange mit zweimal 0,05 zu niedrig sind. Es ist maximal von einem Ausgleichsfaktor von 0,4 auszugehen.*

### **Abwägung und Beschlussfassung des Gemeinderates:**

Der Ausgleichsfaktor für das Bauvorhaben „Geflügelverarbeitung“ liegt dem Vorhaben gemäß an der unteren Grenze. Bei der Ermittlung des Ausgleichsfaktors wurde lediglich die Nettofläche des Sondergebietes und des Gewerbegebietes berücksichtigt. Weder die verbreiterte Zufahrt noch die Eingrünung flossen in die Flächenbilanzierung ein. Da durch die umfangreiche Eingrünung eine Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild erreicht wird, wurde diesem Umstand, wie auch der flächigen Versickerung durch die weitere Reduzierung des Ausgleichsfaktors um jeweils 0,05 Rechnung getragen. Eine weitere Reduzierung des Ausgleichsfaktors ist fachlich auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung von Bauvorhaben nicht möglich und entspräche nicht dem zugrunde gelegtem Bayerischen Leitfaden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim beschloss der Anregung zur Reduktion der Ausgleichsfläche nicht stattzugeben.

### **Landratsamt Donau-Ries, Donauwörth, 11.07.13**

*Die Stadt / Gemeinde meldet im weiteren Vollzug innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Inkrafttreten o.g. Bebauungsplanes die Ökologische Ausgleichsfläche einschließlich Maßnahme an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt mittels aktuellem Formblatt ( Art. 9 BayNatSchG — Kompensationsverzeichnis -).*

*(Download: [www.lfu.bayern.de/natur/daten/oekoflaechenkataster\\_meldebogen/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/oekoflaechenkataster_meldebogen/index.htm))*

### **Abwägung und Beschlussfassung des Gemeinderates:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim beschloss die Meldung der ökologischen Ausgleichsfläche zur Kenntnis zu nehmen und zu beachten.

### **Landratsamt Donau-Ries, Gesundheitsamt, Donauwörth, 01.07.2013**

*Im Bezug auf den Bebauungsplan sind bei dem Vorhaben folgende Punkte zu beachten:*

*Die tiefbautechnische Erschließung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser und schadloser Abwasserbeseitigung der geplanten Gebäude sind über die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen sicher zu stellen.*

*Um das Grundwasser vor einer Gefährdung durch Versickerung zu schützen, sind beim Bau der neuen Gebäude bezüglich Untergrund-Abdichtungen höchste Maßstäbe zu fordern.*

*Zu den Produktionsabläufen im Schlacht-, Zerlege- und im Verarbeitungsbetrieb ist das Veterinäramt (Lebensmittelüberwachung) im Hause zu beteiligen.*

*Die bestehenden Vorschriften bezüglich Luftreinhaltung und Lärmschutz für Wohngebiete müssen bei der Errichtung eines Gewerbegebietes zwingend eingehalten werden. Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes ist zu beteiligen.*

### **Abwägung und Beschlussfassung des Gemeinderates:**

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes wurde ebenfalls mit der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt und die Emissionskontingente entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan verteilt. In Bezug auf die Geräuschkontingentierung bestehen keine Hindernisse in der Planung.

Das Veterinäramt wurde bereits im BImSchV beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim beschloss die Anregung zur Kenntnis zu nehmen und bei der Ausführungsplanung zu beachten.

### **Staatliches Bauamt Augsburg, Augsburg, 02.07.2013**

*das Staatliche Bauamt nimmt zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:*

*Die Gebiete umfasst das Grundstück 513 und Teilflächen von 66 und 67, der Gemarkung Holzheim und liegen im Nordwestlichen Bereich der Gemeinde, nördlich der Staatsstraße 2047, Abschnitt 580 Station 3,890 bis Station 3,950 die in diesem Bereich als freie Strecke ausgewiesen ist.*

*Entlang von Staatstraßen gilt für bauliche Anlagen, gem. Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen (freie Strecke) ein Anbauverbot bis 20m und gem. Art. 24 BayStrWG eine Anbaubeschränkung von 40m bis zum befestigten Fahrbahnrand, wie bereits im Bebauungsplan dargestellt.*

*Diese Bauverbotszone muss eingehalten werden.*

*Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Landschaftsweg mit der Flur Nr: 513.*

*Das Bauamt ist mit o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes im Grundsatz einverstanden, es sind jedoch folgende Bedingungen und Auflagen einzuhalten:*

*Die Errichtung bzw. Anbringung von Werbeanlagen ist gesondert zu beantragen.*

Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Wir behalten uns jedoch vor, im weiteren Verfahrensverlauf evtl. Bedingungen und Auflagen zu stellen.

Ansonsten bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken und Anregungen.

#### **Abwägung und Beschlussfassung des Gemeinderates:**

Nach der Bebauungsplanzeichnung werden sowohl eine Anbauverbotszone von 20 m sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand nachrichtlich aufgenommen.

Die Erschließung erfolgt wie in Begründung und Planzeichnung ersichtlich ausschließlich über die Fl.Nr. 513. Weitere Zufahrten sind nicht geplant und deshalb innerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht Gegenstand der Abwägung.

Werbeanlagen müssen im Gewerbegebiet gesondert beim Staatlichen Bauamt Augsburg beantragt werden.

Die Ausführungsplanung betreffend werden Anregungen bezüglich der Entschädigungsansprüche, sonstigen Forderungen sowie etwaige Bedingungen und Auflagen zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim beschloss die Anregungen zur Kenntnis zu nehmen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Werbeanlagen werden gesondert beim Staatlichen Bauamt zu beantragen sein, wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den 14.03.2014



Robert Ruttmann  
Erster Bürgermeister



(Siegel)

#### **Planverfasser:**

## **OPLA**

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0  
Fax: 0821/50 89 378-52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)