
GEMEINDE HOLZHEIM

Landkreis Donau-Ries



BEBAUUNGSPLAN

Industriegebiet „Rainer Straße III“

mit 1. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“
und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Holzheim-West“

SATZUNG

Fassung vom 06.03.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Alexandra Koller

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Industriegebiet „Rainer Straße III“

**mit 1. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“
und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Holzheim-West“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet „Rainer Straße III“ der Gemeinde Holzheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.2018. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A1) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1.000 in der Fassung vom 06.03.2018
- A2) Höhenprofile in der Fassung vom 06.03.2018
- A3) Ansichten Hochregallager in der Fassung vom 01.03.2018, Fa. Münsinger, Tagmersheim
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.
- C) Verfahrensvermerke
Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.03.2018

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 06.03.2018

- G) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße III" mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II" und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes "Holzheim-West" vom 12.01.2018, Bekon Lärmschutz & Akkustik GmbH, Augsburg.
- H) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben „Bebauungsplan und Betriebserweiterung der Fa. Unsinn, Holzheim“ vom 23.10.2017, mit Aktualisierung vom 08.01.2018, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die eine verminderte Lärmemission aufweisen. Die zulässige Lärmemission wird in Pkt. 11 „Immissionsschutz“ geregelt.

1.1 Industriegebiet GI (GI 1, GI 1.1, GI 1.2, GI 2)

Die in der Planzeichnung mit GI gekennzeichneten Bereiche werden als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

GI 1, GI 1.1:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenortsbedarfs, gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

GI 1.2, GI 2:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Gebäudeöffnungen und das Lüftungskonzept der Gebäude sind so zu situieren, dass die Anforderungen eines gesunden Betriebsleiterwohnens erfüllt werden.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenortsbedarfs, gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

1.2 Sondergebiet SO

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Verkehrsflächen zur betriebsinternen Erschließung,
- Stellplätze,
- ein Sanitärhaus für LKW-Fahrer mit einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche von 25 m² und einer maximalen Höhe von 3,50 m.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Im GI gelten für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte als Höchstgrenze.

- GRZ max. 0,8
- GFZ max. 1,6

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte als Höchstgrenze.

Folgende Höhen sind im GI 1, GI 1.2 und GI 2 für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig:

- Wandhöhe (WH) max. 10 m
- Gesamthöhe (GH) max. 14 m

Folgende Höhen sind im GI 1.1 für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig:

- Gesamthöhe (GH) max. 25 m

Folgende Anzahl der Vollgeschosse und Höhen sind im GI 1.2 und GI 2 für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig:

Typologie 1: Anzahl der Vollgeschosse I+D (II)
Wandhöhe (WH) max. 4,0 m
Gesamthöhe (GH) max. 9,0 m

Typologie 2: Anzahl der Vollgeschosse II
Wandhöhe (WH) max. 7,0 m
Gesamthöhe (GH) max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D (II) muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II, darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

2.3 **Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Die Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Im GI 1, GI 1.1 und GI 1.2 darf der Bezugspunkt der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses um max. $\pm 1,0$ m bezogen auf 446,00 m ü. NN abweichen. Im GI 2 darf der Bezugspunkt der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses um max. $\pm 1,0$ m bezogen auf 441,00 m ü. NN abweichen.

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

2.4 **Untergeordnete Bauteile**

Im GI dürfen untergeordnete Bauteile, insbesondere Antennen, Lüfter, Gebläse und Aggregate die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal drei Meter überschreiten.

3. **BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt im GI die abweichende (a) Bauweise. Die Gebäudelänge darf eine Länge von 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

3.2 Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen“ zulässig.

3.3 Es ist die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

4. **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

4.1 **Dachformen und -neigungen**

Folgende Dachformen und -neigungen sind im GI für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig:

- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 30°

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 30°

Bogendächer (z.B. Tonnen- und Kuppeldächer) sind ausschließlich bei Lagerhäusern zulässig.

Im GI 1.2 und GI 2 sind bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° zulässig.

4.2 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Die nördlichsten Gebäude sind an der Nordfassade ohne Tore und mit nicht offenbaren Fenstern auszubilden.

Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind bei geschlossenen Wänden entweder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe oder durch die Materialwahl mit einer Farbgestaltung oder durch Fassadenbegrünung zu gliedern.

Fassadenbegründung:

Ungegliederte fensterlose Fassaden ab 100 m² Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen. Hierzu ist pro angefangene 10 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer Pflanzbreite von mind. 5 m herzustellen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden. Die Fassadenbegrünung ist je nach Systemaufbau entsprechend anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und gemäß nachfolgender Artenliste zu begrünen.

Artenliste: Kletterpflanzen (Pflanzennamen bot. / dt.)

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • <i>Clematis paniculata</i> | Herbst-Waldrebe |
| • <i>Clematis vitalb</i> | Waldrebe |
| • <i>Hedera helix</i> | Gemeiner Efeu |
| • <i>Humulus lupulus</i> | Hopfen |
| • <i>Hydrangea petiolaris</i> | Kletterhortensie |
| • <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | Wilder Wein |
| • <i>Polygonum aubertii</i> | Knöterich |

Artenliste: Spaliergehölze

Pflanzenqualität: Spalier-Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

- | | |
|---------------------------|------------|
| • <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| • <i>Malus „Evereste“</i> | Zier-Apfel |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Arten ergänzt werden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung von Gebäuden hat aus einem rot- oder rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen.

4.3 Werbeanlagen

Im GI sind an den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als 20 % der Fassadenfläche (je Fassadenseite) einnehmen.

Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen
- Bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- Grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m über Oberkante des neu hergestellten Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern und /oder Hecken zu hinterpflanzen.

Das Baugebiet ist zur Staatsstraße tür- und torlos einzufrieden.

5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das geplante Geländere relief ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN festgesetzt. Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis max. $\pm 1,0$ m bezogen auf die festgesetzte Höhenlage zulässig.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

7. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

7.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Holzheim (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

7.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für

unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen.

- 7.3** Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

8. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Oberflächengestaltung

Stellplätze sind in wassergebundener Weise herzustellen, sofern auf diesen keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

Betriebsflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

8.2 Erhaltung von Gehölzen

Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Hinweis:

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach jeweiliger Baufertigstellung durchzuführen.

Anpflanzen von Bäumen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind Laubbäume II. Ordnung gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Artenliste: Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--|------------------|
| • <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| • <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| • <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| • <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| • <i>Robinia pseudoacacia monophylla</i> | Einblatt-Robinie |
| • <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (**Strauchreihen**) ist jeweils eine zwei- bis dreireihig gebuchtete Strauchhecke, mit Ausnahme im Bereich der geplanten Versickerungsanlage im Süden, gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 2,0 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (**Strauchgruppen**) ist eine lockere Strauchpflanzung in Form von Strauchgruppen vorzunehmen. Es sind insgesamt 12 Strauchgruppen zu pflanzen. Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens fünf Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste zusammen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 2,0 m.

Artenliste: Sträucher

PflanZRaster 2,0 m x 2,0 m

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm

(Pflanzennamen *bot. / dt.*)

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| • <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| • <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| • <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| • <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

Die gehölzfreien Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen mit einem kräuterreichen gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Versickerungsanlage geplant. Die Fläche ist naturnah mit einem gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen.

8.4 Pfllegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

9. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 37.285 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf erfolgt innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches TG1 (Ausgleichsfläche A1 in Höhe von 23.855 m²; davon können 6.125 m² aufgrund des hochwertigen Ausgangszustandes nicht angerechnet werden), innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches TG3 (Ausgleichsfläche A2 in Höhe von 9.330 m²), innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches TG4 (Ausgleichsfläche A3 in Höhe von 3.739 m²) sowie innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches TG5 (Ausgleichsfläche A4 in Höhe von 7.226 m²; davon können 726 m² aufgrund von Randeinflüssen nicht angerechnet werden).

Hinweis:

Auf der Ausgleichsfläche A4 wird der naturschutzfachliche und der artenschutzrechtliche Ausgleich angerechnet. Die Festsetzungen sind unter dem Pkt. 10 „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ der Satzung aufgeführt.

9.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes auf den Fl.Nrn. 395 (TF), 397 (TF), 400 (TF), 404 (TF), 405/1 (TF), 406 (TF) und 419 (TF), Gemarkung Holzheim eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 23.855 m², nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet „Rainer Straße III“ zugeordnet.

Entwicklungsziel: Erhalt und Erweiterung eines Reptilienstandortes

Herstellungsmaßnahmen

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Erhalt der vorhandenen Sandgrube (Altgrasbestand)
- Partieller Oberbodenabtrag im Bereich der ehemaligen Ackerfläche
- Entwicklung eines Sandmagerrasenstandortes mit gebietseigenem Wildpflanzen-saatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 3 g/ m².
- Belassen von offenen Rohbodenstellen ohne Oberbodenandeckung
- Terrassierung des Geländes
- Pflanzung einer zwei- bis dreireihig gebuchteten Hecke im Westen bestehend aus heimischen Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Artenlisten. Die Hecke ist auf einer Länge von 130 m oberhalb der geplanten Berme zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen

sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 lfm ist ein heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen.

- Pflanzung von vereinzelt Wachholder- und Rosengewächse
Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher mB, Höhe 40-60 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)
 - *Juniperus communis* Wachholder
 - *Rosa arvensis* Feldrose
 - *Rosa canina* Hunds-Rose
- Einbringen von 10 Steinreihen quer bzw. längs zum Gefälle; Körnung mind. 0,1 m; Länge mind. 0,3 m
- Einbringen von 5 Baustämmen liegend; Laubhölzer; Stammdurchmesser mind. 0,4 m; Länge ca. 3 m
- Einbau von 10 Eidechsenquartieren mit Überwinterungsmöglichkeit auf ebenem Grund oder in Hanglage, bestehend aus Wurzelstämmen und Steinen (Körnung mind. 0,1 m)
- Errichtung eines Reptilienzauns während der Bauphase

Artenliste: Bäume

Pflanzenqualität: verpflanzte Heister, Höhe 125 - 150 cm
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere
- *Acer campestre* Feldahorn

Artenliste: Sträucher

Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

- *Corylus avellana* Haselnuß
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Vor der Ansaat ist der Oberboden im Bereich der ehemaligen Ackerfläche partiell abzutragen und durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein. Anschließend hat die Bewirtschaftung der Fläche durch jährliche Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) im Juli/September zu erfolgen. Die vorhandene Altgrasflur ist einmal pro Jahr im Herbst ab September zu mähen.

Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Reptilienzaun vollständig abzubauen.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

9.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A2

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes auf der Fl.Nr. 453, Gemarkung Holzheim eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 9.330 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet „Rainer Straße III“ zugeordnet.

Entwicklungsziel: Aufbau eines gestuften Waldrandes und Entwicklung einer Streuobstwiese

Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung einer zwei- bis dreireihig gebuchteten Hecke, vorgelagert dem südlichen und östlichen Waldrand bestehend aus heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste;
Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 lfm ist ein heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Die Laubbäume sind jeweils mit einem Holzpfehl zu verankern.
- Pflanzung einer zweireihig gebuchteten Hecke, entlang des bestehenden Feldweges im Norden (Fl.Nr. 388 Gemarkung Holzheim) bestehend aus heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste;
Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 lfm ist ein heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Die Laubbäume sind jeweils mit einem Holzpfehl zu verankern.

Hinweis:

Diese Einzelmaßnahme ist als Ausgleich dem planbedingten Eingriff in den teilräumlichen Geltungsbereich TG2 (Aufschüttung) zugeordnet

- Pflanzung von 30 Obstbäumen gem. Artenliste;
Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 8 m. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Holzpfehl zu verankern und mit einem Fegeschutz zu versehen.
- Anlage einer extensiven Blumenwiese mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion);
Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%)

Artenliste: Bäume

Pflanzenqualität: verpflanzte Heister, Höhe 125 - 150 cm
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------|-------------|
| • Quercus robur | Stiel-Eiche |
| • Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| • Acer campestre | Feldahorn |

Artenliste: Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- *Malus sylvestris* *Holzapfel*
- *Malus domestica*, in Sorten *Apfelbaum*
- *Prunus avium*, in Sorten *Vogel-Kirsche*
- *Prunus cerasus*, in Sorten *Sauerkirsche*
- *Prunus domestica*, in Sorten *Zwetschge*
- *Pyrus communis*, in Sorten *Birnenbaum*

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

Artenliste: Sträucher

Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 150 cm
(Pflanznamen *bot./ dt.*)

- *Cornus sanguine* *Roter Hartriegel*
- *Corylus avellana* *Haselnuß*
- *Crataegus monogyna* *Eingrifflicher Weißdorn*
- *Euonymus europaeus* *Gewöhnliches Pfaffenhüttchen*
- *Ligustrum vulgare* *Gewöhnlicher Liguster*
- *Lonicera xylosteum* *Gewöhnlicher Heckenkirsche*
- *Prunus spinosa* *Schlehe*
- *Prunus padus* *Traubenkirsche*
- *Sambucus nigra* *Schwarzer Holunder*
- *Viburnum opulus* *Gewöhnlicher Schneeball*

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Grünland

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten. Anschließend hat die Bewirtschaftung der Wiesenfläche mittels Beweidung durch Schafe oder jährlicher Mahd (zwei- bis dreimal pro Jahr) nicht vor dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Pflanzmaßnahmen

Die Laubbäume sind mit einem Holzpfahl fachgerecht zu sichern. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflöckung) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.

Die Obstbäume sind jeweils mit einem Holzpfahl fachgerecht zu sichern und mit einem Fegeschutz zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflöckung und Fegeschutz) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen. Die Baumscheiben sind mit Mulchmaterial anzudecken. Ein Erziehungsschnitt ist in den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung mindestens alle 2 Jahre durchzuführen.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

9.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A3

Der Ausgleich erfolgt zu einem Teil aus dem Ökokonto der Fa. Unsinn. Die Fl.Nr. 19 (TF), Gemarkung Riedheim, mit einer Ausgleichsleistung von 3.739 m² wird als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet „Rainer Straße III“ zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt. Für die Ausgleichsfläche ist die im Ökokonto vorgesehene Pflege zu gewährleisten (Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan).

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAMEN

10.1 Die Abräumung der Wiesen und Äcker ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen; also nicht in der Zeit von 1. März bis 31. August.

10.2 Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen; also nicht in der Zeit von 1. März bis 31. August.

10.3 Errichtung eines Reptilienzauns während der Bauphase

10.4 Überwachung durch eine ökologische Baubegleitung in wichtigen Phasen der Bauarbeiten (Errichtung des Reptilienzauns, Baufeldräumung, Modellierung der Böschungen).

10.5 Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A4

Für den planbedingten Eingriff in die Feldflur und dem damit verbundenen Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten wird außerhalb des Plangebietes auf der Fl.Nr. 385 (TF), Gemarkung Holzheim eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in Höhe von 7.226 m² (davon können 726 m² aufgrund von Randeinflüssen nicht angerechnet werden), nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet „Rainer Straße III“ zugeordnet.

Entwicklungsziel: Schaffung eines Lebensraumes für Ackerbodenbrüter (Schafstelze und Feldlerche)

Herstellungsmaßnahmen: Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen

- Ansaat von insektenfreundlichen Blühstreifen in der Agrarlandschaft mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Wildblumen 40 % und Anteil Kulturpflanzen 60 %; Ansaatstärke 1 g/m²; Streifenbreite mindestens 10 m; mindestens 2 Jahre auf der derselben Fläche (in dieser Zeit keine Mahd)

- Umwandlung der Fläche in eine Ackerbrache durch Unterlassen von Pflegemaßnahmen
- Umbruch der gesamten Fläche spätestens alle 3 Jahre

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig. Auch nicht zulässig ist eine mechanische Unkrautbekämpfung.

Spätestens alle 3 Jahre ist die Fläche vollständig umzubrechen und die Blühstreifen (Rotation möglich) für die Dauer von mindestens 2 Jahre neu anzusäen.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Gliederung für die Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis:

Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GI1/ GI1.2	tags $L_{EK} = 64$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 49$ dB(A)	Flächengröße = 34.720 m ²
GI1.1	tags $L_{EK} = 62$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 47$ dB(A)	Flächengröße = 10.637 m ²
GI2	tags $L_{EK} = 63$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 48$ dB(A)	Flächengröße = 23.191 m ²
SO	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 14.926 m ²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche sind die in der Planzeichnung als Industriegebiets- bzw. Sondergebietsflächen dargestellten Flächen heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	10	134	0,0	0,0
B	134	10	7,0	7,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 4421872,34$ (Rechtswert); $y = 5386634,41$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

- Norden 0 Grad
- Osten 90 Grad
- Süden 180 Grad
- Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zusammen mit dem Genehmigungsantrag durch eine schalltechnische Untersuchung zu erbringen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Hinweis:

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Holzheim im Rathaus sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu den öffentlichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

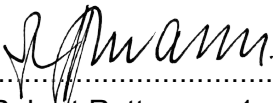
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Industriegebiet „Rainer Straße III“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Holzheim-West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

AUSGEFERTIGT

Gemeinde Holzheim, den 29.05.2018


.....

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, wenn die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) – AIIMBI Nr. 1/2009 bzw. die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) – NWFreiV und die zugehörigen Technischen Regeln zu schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) – AIIMBI Nr. 1/2009 eingehalten sind.

Werden diese nicht eingehalten, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Donau-Ries, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 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.

14. GRUNDWASSER

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

15. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

16. ERDARBEITEN

Infolge der großflächigen Abgrabungen kann es bei Starkniederschlägen auch bauzeitlich zu Bodenerosionen und Rutschungen von Schlammmassen kommen.

Es ist mit der Kreisverwaltungsbehörde zu prüfen, ob für die geplanten Erdbau-maßnahmen eine baurechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

17. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Artikel 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.

Artikel 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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

18. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

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

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

19. **IMMISSIONSSCHUTZ**

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Geflügelbetrieb sind im Plangebiet zweitweise mit Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen, welche vom Betriebsinhaber des Gewerbegebiets sowie dessen Beschäftigten hinzunehmen und zu dulden.

Verkehrliche Immissionen (St2047)

Wegen einwirkender Staub-, Lärm-, und Abgasimmission können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

20. **ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

Zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Personen, der Brandbekämpfung und Abwehr von Gefahren, sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

Feuerwehruzufahrt:

Zufahrten zu Schutzobjekten müssen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sichergestellt sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Grundlage hierfür bildet die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Dazu ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. I.9 – 12 vom 01.10.1980 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen.

Als Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr sind außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden Hydranten im Abstand von 100 m einzubauen. Dabei sind im Verhältnis 1/3 Überflurhydranten Form A – DN 100 nach DIN 3222 Teil 1, (an zugänglichen Stellen z.B.: Grundstücksrand, Grünanlagen usw.) und im Verhältnis 2/3 Unterflurhydranten DN 100 nach DIN 3221 Teil 1 (auf Verkehrsflächen und Zufahrten) zu verwenden.

Löschwasserbedarf:

Nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des BaySTMI (früher: LABuK) und unter Berücksichtigung der Richtwerte Grund- und Objektschutz, ist für das im Bebauungsplan festgelegte Gebiet ein Löschwasserbedarf von 1800 l/min bei einem Fließdruck von 4 bar in Ansatz zu bringen. Je nach Brandlast der anzusiedelnden Industrie- oder Gewerbebetriebe kann sich der Löschwasserbedarf aber auch wesentlich erhöhen.

Der zu erstellende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder von einer von ihm beauftragten Feuerwehrführungskraft gegenzeichnen zu lassen.

Industrie- und Gewerbebetriebe:

Die Freiwillige Feuerwehr Holzheim ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase usw.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege (notwendige Treppenträume) gewährleistet sein.

Alarmierungseinrichtungen:

Die Alarmierung der Feuerwehr muss jederzeit, mindesten über Telefon-Notruf 112 gesichert sein.

21. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Dem Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Grünflächen, der Bepflanzungen sowie der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen beinhaltet. Der Freiflächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten und als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.