
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“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

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

- 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**
- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Ziele der Planung	9
6. Planungskonzept	10
7. Immissionsschutz	15
8. Energie	19
9. Kultur- und Sachgüter	21
10. Altlasten	21
11. Flächenstatistik	21
UMWELTBERICHT	23
12. Einleitung	23
13. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24
14. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	30
15. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
16. Alternative Planungsmöglichkeiten	36
17. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
18. Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
19. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH ist ein mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in der Gemeinde Holzheim und auf die Herstellung von Fahrzeuganhängern spezialisiert. Das Unternehmen ist in der Vergangenheit stark gewachsen. Nachdem die Nachfrage nach Fahrzeuganhängern weiterhin steigt, ist die Vergrößerung der Produktion zwingend erforderlich. Auch ist, um konkurrenzfähig zu bleiben, die Erweiterung der Produktpalette notwendig. Beides erfordert eine betriebliche Weiterentwicklung, welche auf dem bestehenden Betriebsgelände aus mangelnden Platzbedarf nicht gedeckt werden kann. Im Wesentlichen soll im Rahmen der betrieblichen Erweiterung die Rohfertigung (Schweißerei) in die Erweiterungsfläche verlegt werden.

Die Firma möchte sich daher am derzeitigen Betriebsstandort in Richtung Westen erweitern. Für eine Erweiterung am Standort sprechen strategische und produktionstechnische Gründe, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation.

Nachdem es erklärtes Ziel der Gemeinde Holzheim ist, die weitere gemeindliche Entwicklung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern, ist die Planung unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und damit der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung zu sehen. Um dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, beabsichtigt die Gemeinde Holzheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher sich in fünf teilräumliche Geltungsbereiche gliedert, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der teilräumliche Geltungsbereich TG1 umfasst die geplanten Gewerbeflächen, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie eine interne naturschutzfachliche Ausgleichsfläche. Der teilräumliche Geltungsbereich TG1 umfasst eine Fläche von 121.192 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 394, 400, 401, 404 und 405/1 sowie die Teilflächen der Fl.-Nrn. 70 (TF), 395 (TF), 397, 406 (TF) und 419 (TF), Gemarkung Holzheim (Gemeinde Holzheim). Westlich daran anschließend folgt der teilräumliche Geltungsbereich TG2, welcher Flächen für die Landwirtschaft mit der Zulässigkeit von Aufschüttungen umfasst. Der teilräumliche Geltungsbereich TG2 umfasst eine Fläche von 26.235 m² und beinhaltet die Teilflächen der Fl.-Nrn. 404 (TF), 417 (TF), 418 (TF) 419 (TF), 420 (TF) und 421 (TF) Gemarkung Holzheim (Gemeinde Holzheim). Die teilräumlichen Geltungsbereiche TG3 (Fl.Nr. 453, Gemeinde und Gemarkung Holzheim) und TG4

(Fl.-Nr. 19, Gemeinde Holzheim, Gemarkung Riedheim) umfassen jeweils eine externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche. Der teilräumliche Geltungsbereich TG5 (Fl.Nr. 385, Gemeinde und Gemarkung Holzheim) umfasst ebenfalls eine externe Ausgleichsfläche, welche sowohl für den artenschutzrechtlichen, als auch für den naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet wird.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die teilräumliche Geltungsbereiche TG1 und TG2 (im folgenden Plangebiet genannt) befinden sich im Westen der Gemeinde Holzheim und grenzen unmittelbar westlich an das bereits bestehende Betriebsgelände der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH an. Im Norden wird das Plangebiet durch eine überörtliche Hauptverbindungsstraße zwischen der Gemeinde Holzheim und der Gemeinde Münster, welche in die Staatsstraße St2047 (Rainer Straße) mündet sowie die Rainer Straße selbst begrenzt. Im Süden folgen weiträumig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Staatsstraße St2047 ist das geplante Industriegebiet an das regionale Straßennetz angebunden und liegt verkehrsgünstig.

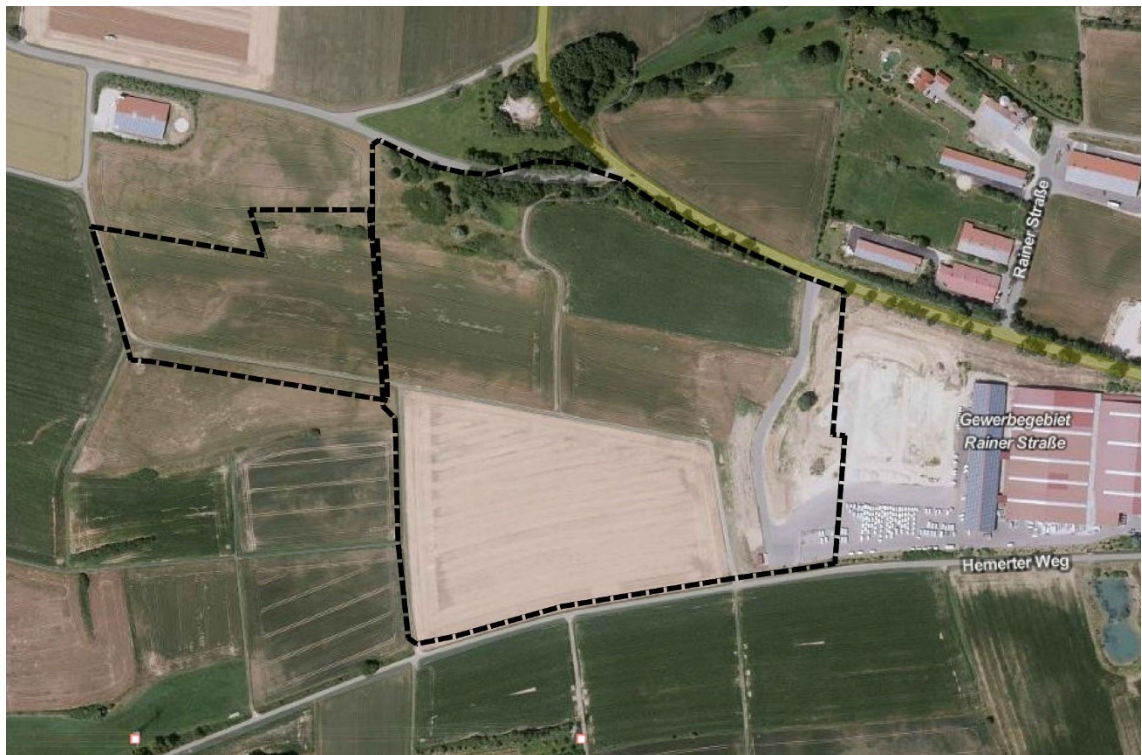


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation

Das Gelände fällt stark von Norden nach Süden hin ab. Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches TG1 befindet sich entlang der Plangebietsgrenze im Norden eine bereits etablierte Gehölzstruktur (Feldgehölz). Ein Teilbereich des Feldgehölzes ist als Biotopfläche gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern kartiert. Dabei handelt es sich um Hecken, Gebüsche und Feldgehölze westlich Holzheim (Biotop-Nr. 7331-0153-006).

Zudem ist im Norden ein Teilbereich der ehemaligen Sandgrube erhalten. Dieser Bereich mit westlich und östlich angrenzenden Grasfluren und Gebüschten stellt einen wichtigen Lebensraum für Zauneidechsen dar. Laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom 23.10.2017, Dr. Hermann Stickroth Augsburg; Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen) ist hier mit einem Vorkommen von 50 Tieren zu rechnen. Der teilräumliche Geltungsbereich TG1 erstreckt sich im Osten über einen Teilbereich des bestehenden Betriebsgeländes. Hier verläuft die bestehende betriebsinterne Erschließungsstraße. Daran anschließend folgen Lager- und Stellplatzflächen sowie ein Sanitärhaus im Süden des Plangebietes.

Auch befindet sich dort ein prägender Einzelbaum. Darüber hinaus befinden sich im teilräumlichen Geltungsbereich TG1 landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die ackerbaulich genutzten Flächen verfügen selbst über keinen Gehölzbestand.

Der teilräumliche Geltungsbereich TG2 wird mit Ausnahme von Gehölzgruppen entlang der Geländekante im Norden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim sind für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden entlang der Plangebietsgrenze ist eine Biotopfläche gemäß amtlicher Biotopkartierung (B153.06) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Osten über einen Teilbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. In diesem Bereich ist eine Grünfläche, eine sonstige Verkehrsfläche sowie ein Teilbereich der Gewerblichen Baufläche der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim o.M.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim für den Planumgriff eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Rainer Straße III" geändert.

3.2 **Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Rainer Straße III“ erstreckt sich über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Holzheim West“ und „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II.“

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Rainer Straße III“ liegt vollumfänglich innerhalb des Bebauungsplanes „Holzheim-West“. Der Bebauungsplan „Holzheim West“ setzt für den Überlagerungsbereich Flächen für die Landwirtschaft fest. Zudem wird festgesetzt, dass diese Flächen von Bebauung freizuhalten sind. Die entlang der Plangebietsgrenze im Norden vorhandene Gehölzstruktur ist als zu erhalten festgesetzt. Mit der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Holzheim West“ gibt die Gemeinde dem Ziel, den Betriebsstandort in Anerkennung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern, Vorrang vor den oben genannten Festsetzungen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie des Erhalts und des Ausbaus von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II“ beinhaltet im Überlagerungsbereich insbesondere private Grünflächen mit Pflanzbindungen sowie eine private Verkehrsfläche. Die private Verkehrsfläche sowie die Grünflächen werden entsprechend der aktuellen Bestandssituation angepasst und damit ein direkter Anschluss der geplanten Gewerblichen Bauflächen an den bestehenden Betriebsstandort geschaffen.

Innerhalb seines Geltungsbereiches ändert der Bebauungsplan „Industriegebiet Rainer Straße III“ die rechtskräftigen Bebauungspläne „Holzheim West“ und Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II.“ Darüber hinaus grenzen keine weiteren Bebauungspläne an, welche eine direkte Betroffenheit befürchten lassen.

4. **ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Rainer Straße III“ sind für die Gemeinde Holzheim in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (9) zu beachten.

4.1 **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Die Gemeinde Holzheim wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern gemäß Anhang 2 "Strukturkarte" als „Allgemeiner ländlicher Raum“ definiert.

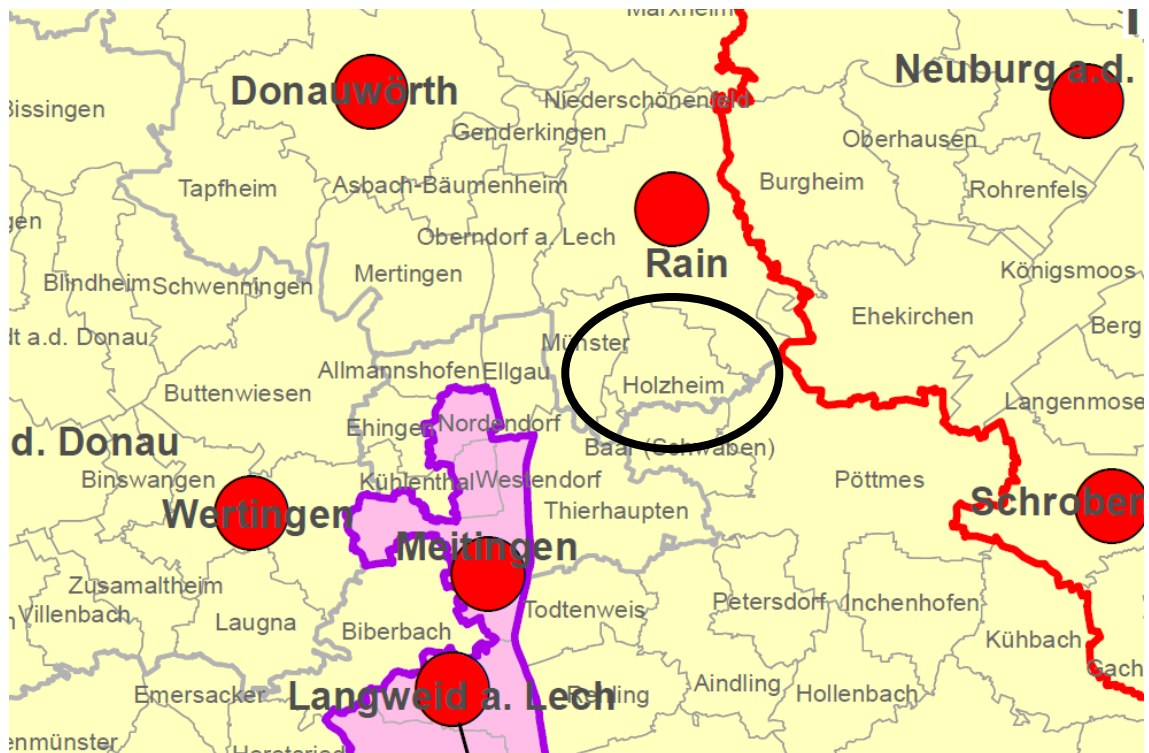


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), o.M.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z));
Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden. (1.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln [...], seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren [...] und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G)).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Die Gemeinde Holzheim liegt laut dem Regionalplan der Region Augsburg (RP9) gemäß Karte 1 "Raumstruktur" im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

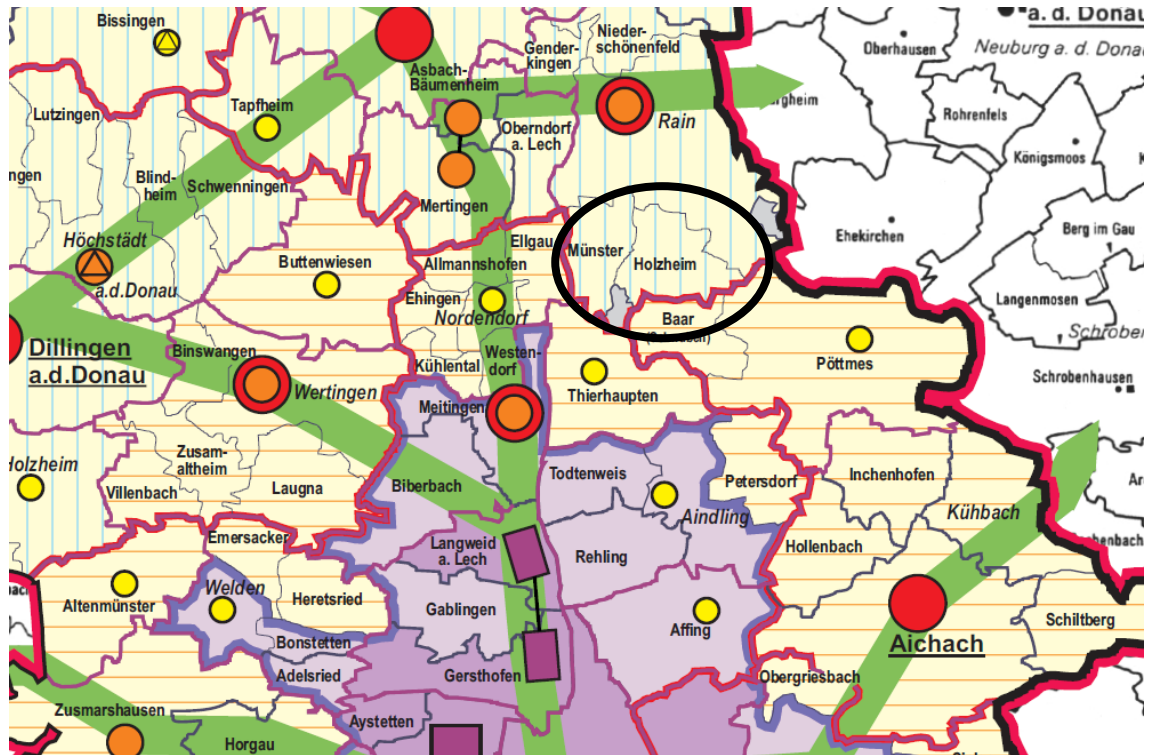


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt [...] werden [...]. (B II 1.1 (Z))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] 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))

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Augsburg, Karte 3 "Natur und Landschaft") über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

5. ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist, der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH eine betriebliche Erweiterung am derzeitigen Betriebsstandort zu ermöglichen und dabei einen ausreichenden Spielraum für eine weitere zukünftige Entwicklung unter Beachtung der umgebenden Siedlungsstrukturen einzuräumen. Damit wird dem landesplanerischen Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur Rechnung getragen. Auch ist es Ziel, den baulichen Eingriff in das Gelände so zu gestalten, dass Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die betriebliche Erweiterung erfolgt in Richtung Westen, da eine Erweiterung in Richtung Süden einen Eingriff in den Talraum bedeuten würde. Damit wird der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holzheim, die Talräume von einer weiteren Ausweisung von Baugebieten freizuhalten Rechnung getragen. Die Talräume sind als bedeutsame Ausgleichsräume für den gesamten Naturhaushalt freizuhalten. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen soll eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden. Des Weiteren ist es Ziel, den naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestand sowie die vorhandene Sandgrube als wichtigen Lebensraum für Zauneidechsen zu erhalten. Weitere eingehaltene landes- u. regionalplanerische Ziele sind die Verminderung der Abwanderung der Bevölkerung durch Schaffung von dauerhaften, qualifizierten und bedarfsgerechten Arbeitsplätzen sowie eine nachhaltige Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum.



*Abb. 5: Einbindung der Planung in die Landschaft – Darstellung der Betriebserweiterung
Blickrichtung von Süden*



Abb. 6: Einbindung der Planung in die Landschaft – Darstellung der Betriebserweiterung
Luftbildaufnahme

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH vor. Durch die direkte Anbindung an die Staatsstraße St2047 verfügen die geplanten Gewerblichen Bauflächen über eine gute verkehrstechnische Anbindung.

Nachdem das Plangebiet von einem starken Gefälle geprägt ist, ist zur Realisierung der Bauflächen eine Terrassierung der Gewerbeflächen erforderlich. 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 446,0 m ü NN und im GI2 um max. $\pm 1,0$ m bezogen auf 441,00 m ü NN abweichen. Der dabei entstehende Bodenabtrag wird im teilräumlichen Geltungsbereich TG2 aufgetragen und damit die vorhandene landwirtschaftliche Fläche gebnet.

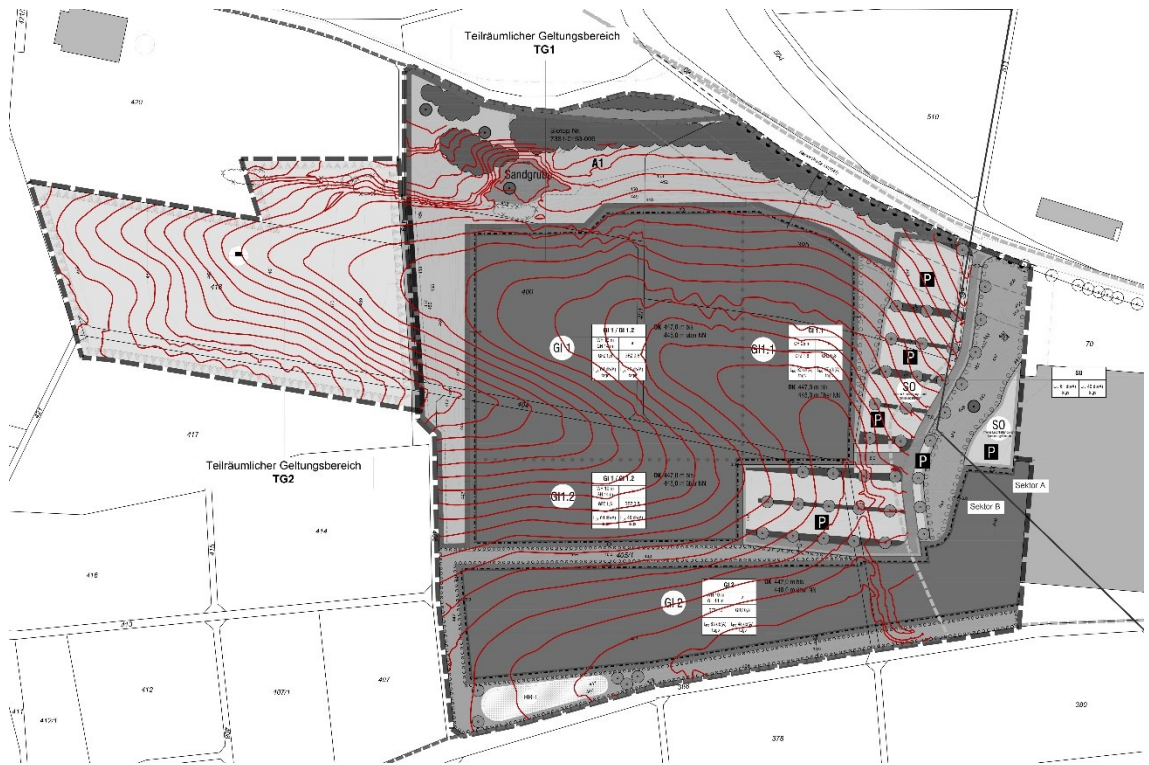


Abb. 7: Topographie Urgelände – Darstellung des bestehenden Geländeverlaufs o. M



Abb. 8: Topographie Planung – Darstellung des geplanten Geländeverlaufs o. M

Art der baulichen Nutzung

Die Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH ist ein Unternehmen, welches im Bereich der Fahrzeugindustrie tätig ist. Entsprechend dieser Nutzung wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (GI 1 und GI 1.1) sind aufgrund des im unmittelbaren Umfeld befindlichen Geflügelbetriebes aus immissionsschutzfachlichen Gründen (Geruch) und zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets (GI 1.2 und GI 2) aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Geflügelbetrieb hingegen schon. Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im GI nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen. Nachdem mit Aufstellung des Bebauungsplanes die betriebliche Erweiterung der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH am derzeitigen Betriebsstandort gesichert wird, liegt ein Projektbezug vor. Die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen ist daher an diesem Standort nicht gegeben. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenortsbedarfs werden daher im Plangebiet nicht zugelassen. Die textlichen Festsetzungen verweisen hierzu auf die Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in welcher die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und des Innenortsbedarfs definiert sind.

Darüber hinaus wird für die betriebsinterne Erschließung sowie für die privaten Stellplatzflächen ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen" festgesetzt. Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet ist erforderlich, damit eine Emissionskontingentierung für die Industrieflächen sowie die Erschließungs- und Stellplatzflächen erfolgen kann. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist zudem ein Sanitärhaus mit einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche von 25 m² und einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig. Das bestehende Sanitärhaus im Süden des Plangebietes wird im Zuge des Planvorhabens abgerissen.

Im teilräumlichen Geltungsbereich TG2 sind entsprechend der aktuellen Nutzung, Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und entsprechend dem geplanten Vorhaben Aufschüttungen gemäß den festgesetzten Geländehöhen in m ü. NN zulässig. Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis maximal $\pm 1,0$ m bezogen auf die festgesetzte Höhenlage zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)).

Im gesamten Industriegebiet wird eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die höchstzulässige GRZ entspricht demnach der gem. § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenze für Industriegebiete, die höchstzulässige GFZ mit 1,6 liegt unterhalb der gem. § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenze von 2,4 für Industriegebiete. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke gegeben, gleichzeitig aber eine städtebauliche Integration gewährleistet.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudelänge darf demnach eine Länge von 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist. Mit der gewählten Bauweise ist die zukünftige Bebauung offengehalten, so dass eine Ansiedlung nicht durch entsprechende zu stark einschränkende Festsetzungen erschwert wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; aus Gründen der höheren baulichen Flexibilität sind deren Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zusätzlich bestimmt. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen" zulässig.

Gebäudegestaltung

Um eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechende Baustruktur zu sichern, werden neben den Gebäudehöhen auch Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung für die Fassadengestaltung und die Dacheindeckung definiert.

Im Industriegebiet sind für Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis max. 30° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 6° bis max. 30° zugelassen. Bei Lagerhäusern sind zudem Bogendächer zulässig. Bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° zulässig.

Grelle und leuchtende RAL-Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem auf das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum störend wirken. Zudem wird dadurch gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen bestmöglich in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen. Um ein homogenes Bild der Dachlandschaft zu erzielen, hat die Dacheindeckung, in Anlehnung an die bestehenden baulichen Anlagen, in einem rot- oder rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen. Technische Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m sind bei geschlossenen Wänden durch gestalterische Elemente, wie dem Versatz der Außenwände im Grundriss, dem Versatz in der Gesamthöhe, durch Materialwahl mit einer Farbgebung oder durch Fassadenbegrünung, zu gliedern. Damit wird das Bild eines zusammenhängenden, geschlossenen Gebäuderiegels vermieden.

Werbeanlagen

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen sich Werbeanlagen in ihrer Proportion den Gebäuden unterordnen. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind zulässig, diese dürfen aber weder die maximal zulässige Wandhöhe überschreiten, noch mehr als 20 % der gesamten Fassadefläche eines Gebäudes einnehmen.

Um die Umgebung vor Störungen zu schützen, sind sowohl Werbeanlagen mit blinkenden Blitzeffekten, bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten (wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung), grellen oder blendenden Lichtern, als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, unzulässig.

6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Staatsstraße St2047 im Norden. Die betriebsinterne Erschließung erfolgt über eine private, bereits bestehende, Erschließungsstraße. Das vorhandene Stellplatzangebot wird durch weitere private Stellplätze ergänzt. Hierzu sind Stellplätze sowohl innerhalb der hierfür ausgewiesenen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Private Stellplatzflächen" (Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Bodenversiegelung und damit den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen, sofern auf diesen keine grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können.

Die Feldwege Fl.Nr. 401 und 404 Gemarkung Holzheim werden eingezogen, dies wird mit der Sperrung der Wege wirksam (Art. 8 Abs. 5 i.V.m. Art. 6 Abs. 6 und 7 BayStrWG). Die Feldwege Fl.Nr. 406 und 419 bleiben erhalten.

6.3 Grünordnungskonzept

Die festgesetzten Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Sträuchern tragen zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bei. Hierzu wird der im Süden des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“ festgesetzte Grünstreifen mit einer Breite von 10,6 m innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes fortgesetzt. Eine Eingrünung der zulässigen baulichen Anlagen am Übergang zur offenen Landschaft ist demnach gegeben. Darüber hinaus sind zur Durchgrünung des Plangebietes die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen als Wiesenflächen anzulegen. Auch tragen die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße und der Stellplatzflächen zu einer angemessenen Begrünung und Auflockerung des Ortsbildes bei. Von Norden wird das Plangebiet durch den Erhalt des Feldgehölzes angemessen eingegrünt.

Die beabsichtigte Gestaltung der Grünflächen, der Bepflanzung sowie der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen ist im vorliegenden Bebauungsplan textlich festgesetzt. Nachdem mit Aufstellung des Bebauungsplanes Details der späteren Umsetzung noch nicht bekannt sind, ist im Einvernehmen mit dem Landratsamt Donau-Ries und dem Vorhabenträger bestimmt worden, dass dem Bauantrag ein

Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist, in welchem detailliert die vorgesehenen Maßnahmen dargestellt werden. Der Freiflächengestaltungsplan ist dabei aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden, indem zum einen die Entwässerung der Parkierungsflächen am Parkplatzbereich direkt erfolgt und zum anderen das unverschmutzte Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen in die im Süden geplante Versickerungsanlage eingeleitet wird. Aufgrund der Gefälledlage (Tiefpunkt) ist der gewählte Standort für eine Regenrückhaltung bzw. Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser geeignet. Auch ist der Platzbedarf hierfür ausreichend. Die Fläche ist naturnah mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut anzulegen.

6.4 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Erkenntnislage liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der frühzeitigen Beteiligung vor.

Der Vorentwurf des Bauleitplanes wird daher für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen ausgelegt.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem

Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Lärmbeschränkung & Emissionskontingentierung nach der DIN 45691:2006-12
Entsprechend dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-060-G13-0 3 vom 12.01.2018 ist zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", eine Lärmbeschränkung für das Plangebiet erforderlich.

Daher wurde die Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO) wie folgt festgesetzt:

"Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die eine verminderte Lärmemission aufweisen." Diese Einschränkung ist erforderlich, da bei einem uneingeschränkten Plangebiet zu befürchten ist, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude) die zulässigen Lärmimmissionen (vorwiegend nachts) weit überschritten werden.

Um den unbestimmten Rechtsbegriff "verminderte Lärmemission" zu konkretisieren, wurde eine Gliederung für die Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO) durch eine Emissionskontingentierung nach der DIN 45691: 2006-12 durchgeführt.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

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. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Das Immissionskontingent stellt den Immissionsrichtwert-Anteil im Sinne der TA Lärm dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden. Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§ 1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Industriegebiets bzw. Sondergebietsfläche bezeichnete Fläche heranzuziehen. Dies sind die im Plan grau (Gewerbegebiet) bzw. gelbumrandeten (Sondergebiet) dargestellten Flächen. Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i,j}$) für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW- Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,ZUS,k}$) festgesetzt. Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen definierten Sektor. Falls 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 im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis:

Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Bewertung der Lärmimmissionen

Die *Lärmemission* ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die *Lärmimmission* ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit dem Titel "Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße 111" mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße 11" und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes "Holzheirn-West" und der Bezeichnung LA04-060-G13-03 vom 27.10.2017 aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

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

Planbedingter Fahrverkehr

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße St 2047 erschlossen. Es erfolgt eine sofortige Vermischung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem Verkehr auf der Staatsstraße. Die mögliche Beeinträchtigung durch den planbedingten Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente

Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Für den teilräumlichen Geltungsbereich TG1 liegt im Jahresmittel eine Globalstrahlung von 1135 - 1149 kWh/m² und für den teilräumlichen Geltungsbereich TG2 eine Globalstrahlung von 1150 - 1164 kWh/m² vor.

Daraus ergibt sich insgesamt eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Im Umfeld des Plangebietes wird bereits Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude genutzt. Auch innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund im Baugebiet für den Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, bedarf ebenfalls einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9. KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht berührt oder betroffen. Stößt man dennoch auf noch unbekannte Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, anzuzeigen. Auf die Satzung, Pkt. E „Denkmalschutz“ wird hingewiesen.

10. ATTLASTEN

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.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Teilräumlicher Geltungsbereich TG1	121.192 m²
1. Industriegebiet (GI)	67.560 m²
• davon überbaubare Grundstücksflächen	62.152 m ²
2. Verkehrsflächen	13.258 m²
• davon Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Betriebserschließung“ *	2.445 m ²
• davon Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ *	10.259 m ²
• davon Straßenverkehrsfläche öffentlich	554 m ²
3. Grünflächen	16.180 m²
• davon Grünfläche privat *	2.156 m ²
• davon Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	14.024 m ²
4. Gehölzstruktur Bestand (außerhalb A1)	339 m²
5. Ausgleichsfläche intern A1	23.855 m²
(davon sind 6.125 m ² für den Ausgleich nicht anrechenbar)	

*Hinweis: Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen weist eine Flächengröße von 14.795 m² auf und setzt sich aus den mit * gekennzeichneten Flächen zusammen.*

Teilräumlicher Geltungsbereich TG2 **26.235 m²**

1. Flächen für die Landwirtschaft **25.591 m²**

2. Feldweg **644 m²**

Teilräumlicher Geltungsbereich TG3 (Ausgleichsfläche extern A2) **9.330 m²**

Teilräumlicher Geltungsbereich TG4 (Ausgleichsfläche extern A3) **3.739 m²**

Teilräumlicher Geltungsbereich TG5 (Ausgleichsfläche extern A4) **7.226 m²**

(davon sind 726 m² für den Ausgleich nicht anrechenbar)

UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

12. EINLEITUNG

12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH ist ein mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in der Gemeinde Holzheim. Die Firma ist auf die Herstellung von Fahrzeuganhängern spezialisiert und möchte sich an dem derzeitigen Betriebsstandort erweitern. Grund für die Ausbaumaßnahmen ist die steigende Nachfrage nach Fahrzeuganhängern, die eine Mehrproduktion sowie eine Erweiterung der Produktpalette erforderlich macht. Aus strategischen und produktionstechnischen Gründen, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation, erfolgt die Weiterentwicklung unmittelbar anschließend an das vorhandene Betriebsgelände.

Das Plangebiet wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie im Interesse des Umweltschutzes entwickelt. Dabei wird entsprechend dem Nutzungsgefüge als Gebietscharakter ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der bereits vorhandene Gehölzbestand entlang der Plangebietsgrenze im Norden, welcher als zu erhalten festgesetzt ist, trägt zu einer Eingrünung des Plangebietes bei.

Nachdem das Plangebiet von einem starken Gefälle geprägt ist, wird dieses durch einen Geländeabtrag terrassiert. Das überschüssige Bodenmaterial kann im teilräumlichen Geltungsbereich TG2 aufgeschüttet werden. Es handelt sich hier um eine Ackerfläche, welche durch den Bodenauftrag in der Fläche geebnet und damit eine verbesserte Bewirtschaftung der Fläche ermöglicht wird.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (in der Fassung vom 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg in der Fassung vom 20.11.2007), der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Augsburg, die für das Planvorhaben relevant sind, sind in der Begründung unter dem Pkt. 4.2 dargestellt. Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und

Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 3: Natur und Landschaft) über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim dargestellten Ziele und Maßnahmen (siehe Pkt. 3.1 „Darstellung im Flächennutzungsplan“) weichen von der Zielsetzung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Rainer Straße III“ ab. Vor diesem Hintergrund wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

In diesem wird nach Durchführung des Änderungsverfahrens die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen (Industriegebiet) überführt. Zur Eingrünung des Vorhabengebietes sind im Westen, Süden und innerhalb des Änderungsbereiches Grünflächen dargestellt. Nachdem im Norden des Bebauungsplanes eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt wird, wird im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die betriebsinterne Erschließung und Stellplatzflächen werden über die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Interne Erschließungs- und Parkierungsflächen“ gekennzeichnet. Die geplante Gewerbliche Baufläche im Süden des Änderungsbereiches schließt unmittelbar an die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbliche Baufläche an.

Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine amtlich kartierte Biotopfläche, welche mit Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Rainer Straße III" erhalten bleibt. Dabei handelt es sich um Hecken, Gebüsche und Feldgehölze westlich Holzheim (Biotop-Nr. 7331-0153-006).

Hinweis: Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II“ wurden die Biotopflächen mit der Biotop-Nr. 7331-0153-007 und der Biotop-Nr. 7331-0153-008 überplant und entsprechender Ersatz geschaffen.

13. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Folgenden wird jeweils schutzgutbezogen der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beschrieben. Insbesondere werden dabei die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Von dieser Betrachtung ausgenommen, ist der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Gehölzbestand der mit Aufstellung des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt wird. Gleiches gilt für die bestehende Sandgrube im Norden des Plangebietes, welche als wichtiger Lebensraum für Zauneidechsen von der Planung

unberührt bleibt. Für diese Flächen sind keine umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erwarten.

13.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von Norden nach Süden auf und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen selbst weisen keine Gehölzstrukturen mit Ausnahme der Geländekante im teilräumlichen Geltungsbereich TG2 auf, welche mit Gehölzgruppen berankt ist. Die landwirtschaftlichen Flächen im Planumgriff dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die Umgebung. Die Gehölzstruktur im Norden des Plangebietes trägt zur Frischluftproduktion bei. Die hier entstehende Frischluft fließt aufgrund der erhöhten Lage u.a. nach Süden ab, damit kann im Plangebiet zu Teilen auch mit Frischluftströmen gerechnet werden.

Auswirkungen:

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 können im teilräumlichen Geltungsbereich TG1 die Grundstücke zu maximal 80 % überbaut werden. Durch diese Flächenversiegelung ist mit klimatischen Aufheizungseffekten von hoher Erheblichkeit zu rechnen. Daneben sind zur Durchgrünung des Bauvorhabens die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen als Wiesenflächen mit Anpflanzungen anzulegen. Durch die im Zuge der Planung gewonnenen Grünflächen entstehen wiederum Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die Umgebung. Auch befindet sich das Plangebiet im ländlichen Umfeld, wodurch die auftretenden klimatischen Aufheizungseffekte abgemildert werden.

Nachdem für den teilräumlichen Geltungsbereich TG2 entsprechend dem Ausgangszustand Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, sind hier keine negativen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

13.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den teilräumlichen Geltungsbereich TG1 fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) als Bodentyp an. Im Süden entlang des Hemerter Weges herrscht Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor. Im teilräumlichen Geltungsbereich TG2 liegt im Osten ebenfalls Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) und im Westen Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lößlehm oder Flugsand) als Bodentyp vor.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Überbauung der Flächen liegt derzeit noch nicht vor.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden im teilräumlichen Geltungsbereich TG1 vornehmlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Durch die zulässige Versiegelung (GRZ 0,8) wird die natürliche Bodenfunktion erheblich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, sofern auf diesen keine wassergefährdeten Stoffe austreten können, aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen mit Anpflanzungen anzulegen. Damit wird die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion gemindert. Nachdem für den teilräumliche Geltungsbereich TG2 entsprechend dem Ausgangszustand Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, sind hier keine negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

13.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Planung berührt. Auch befinden sich im Vorhabengebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Durch das starke Gefälle von Norden nach Süden ist mit stark abfließendem Niederschlagswasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Entlang des Hemerter Weges im Süden des Plangebietes liegt ein wassersensibler Bereich vor. Nutzungen können hier von zeitweise hohem Wasserabfluss bzw. zeitweise hoch anstehendem Grundwasser beeinträchtigt werden.

Auswirkungen:

Die zulässige Versiegelung im teilräumlichen Geltungsbereich TG1 (GRZ 0,8) führt zur einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Der bindige Untergrund im Plangebiet weist eine sehr geringe Durchlässigkeit auf. So findet eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nur sehr langsam statt. Es sind daher Maßnahmen zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorzusehen.

Durch das starke Gefälle des Geländes ist mit stark abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Nachdem das Gelände terrassiert wird und die Bermen mit Grünflächen und Anpflanzungen gestaltet werden, wird der Oberflächenabfluss vermindert.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

13.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Bestandsaufnahme:

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine amtlich kartierte Biotopfläche, welche von der Planung unberührt bleibt und daher nicht Gegenstand dieser Prüfung ist. Dabei handelt es sich um Hecken, Gebüsche und Feldgehölze westlich Holzheim (Biotop-Nr. 7331-0153-006). Gleiches gilt für das naturschutzfachlich wertvolle Feldgehölz, welches im Norden des Plangebietes zu einer Eingrünung beiträgt. Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Gehölzgruppen im teilräumlichen Geltungsbereich TG2 intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen:

Durch die Planung wird eine Fläche mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Fläche für die Landwirtschaft) überplant. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung in diesem Bereich als gering einzustufen. Gleichzeitig wird im Zuge der Planung durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in Ergänzung des Gehölzbestandes eine Eingrünung des Plangebietes erzielt und somit der Strukturreichtum in der Landschaft gestärkt. Laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom 23.10.2017, Dr. Hermann Stickroth Augsburg; Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen) ist bei der vorgesehenen Planung von einer direkten Betroffenheit von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie auszugehen. Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten ist die Abräumung der Wiesen- und Ackerflächen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 31.08. Eine Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-RL besteht nicht bzw. wurde bei der Zauneidechse durch die Umplanung und damit dem Erhalt der Sandgrube vermieden. Zur Vermeidung der Gefährdungen der nach einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist die Errichtung eines Reptilienzaunes, um die Einwanderung von Zauneidechsen in die Baustelle zu verhindern sowie die Überwachung durch eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich. Die Rodung der Gehölzgruppen im teilräumlichen Geltungsbereich TG2 wird durch die Pflanzung von Strauchreihen/Strauchgruppen innerhalb des Plangebietes 1:1 ausgeglichen.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

13.5 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Holzheim und ist im Süden und Westen weiträumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden wird das Plangebiet durch öffentliche Verkehrsstraßen begrenzt. Im Osten schließt

unmittelbar das bestehende Betriebsgelände der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH an.

Auswirkungen:

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, werden die bestehenden Gehölzstrukturen durch Neupflanzungen ergänzt und somit das Plangebiet angemessen eingegrünt. Aufgrund der Entwicklung in Richtung Westen, wird der sensible und schützenswerte Talraum von Bebauungsplan freigehalten.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

13.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Bestandsaufnahme:

Emissionen gehen derzeit von dem bestehenden Betrieb der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH sowie von dem im Umfeld befindlichen Masthähnchenstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 512, Gemarkung Holzheim, aus. Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2047 im Norden des Plangebietes.

Auswirkungen:

Um Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH in der Fassung vom 27.10.2017 („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") angefertigt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die zulässigen Lärmemissionen aus dem Plangebiet wurden so gewählt, dass die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Demnach wird eine betriebliche Erweiterung ermöglicht, ohne dass die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Vorhabens untersucht, ob durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Straßen Anlieger unzumutbar belastet werden. Durch die Erschließung des Plangebietes über die Staatsstraße St2047 erfolgt eine sofortige Vermischung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem Verkehr auf der Staatsstraße. Die mögliche Beeinträchtigung durch den planbedingten Fahrverkehr liegt daher im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens.

Durch den unmittelbar im Umfeld befindlichen Geflügelbetrieb Paletta wirken Geruchsmissionen auf das Plangebiet ein. Nach den Vorgaben der GIRL (Geruchsmissionsrichtlinie) gelten für Gewerbe- und Industriebetriebe maximale Geruchsstundenhäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden. Um einen entsprechenden Abstand zum nördlich gelegenen Geflügelbetrieb einzuhalten und damit die Immissionslage zu entschärfen wird die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den südlichen Teilbereich des Plangebietes (GI 1.2 und GI 2) beschränkt. Nachdem hier aufgrund der umliegenden Tierhaltungen immer noch Geruchsstundenhäufigkeiten

von insgesamt 16 % bis 25 % der Jahresstunden ausgeschöpft werden, ist der Eigentümer selbst dazu verpflichtet ist, durch entsprechende bauliche Maßnahmen, gesunde Wohnverhältnisse für Betriebsleiterwohnen sicherzustellen. Betriebsleiterwohnen darf demnach nur errichtet werden, wenn die Gebäudeöffnungen und das Lüftungskonzept der Gebäude so situiert werden, dass die Anforderungen eines gesunden Wohnens erfüllt werden.

Um die zukünftige Entwicklung des Geflügelbetriebes durch das Planvorhaben zudem nicht erheblich einzuschränken, sind die geplanten nördlichsten Gebäude an der Nordfassade ohne Tore und mit nicht öffnenbaren Fenstern auszubilden.

Ergebnis:

Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) auszugehen.

13.7 Schutzgut Mensch (Erholungseignung)

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die Erholungseignung ergeben sich daher nicht. Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten.

13.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Stößt man dennoch innerhalb des Plangebietes auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

13.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

13.10 Kumulierung der Auswirkungen

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

14. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine planbedingte Versiegelung des Bodens unterbleiben würde.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung wird jedoch die notwendige betriebliche Erweiterung der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH am derzeitigen Betriebsstandort verhindert. Damit wird dem regionalplanerischen Ziel, im ländlichen Raum den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen [...] (B II 2.2.1 (Z)), nicht Rechnung getragen. Der Gemeinde Holzheim entgeht damit eine Chance zur Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

15. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

15.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine innere Durchgrünung
- Erhalt der Sandgrube als wichtiger Lebensraum für Zauneidechsen
- Erhalt der straßenraumbegleitenden Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes
- Erhalt der amtlich kartierten Biotopfläche
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser im Plangebiet

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung:
Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:
Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):
Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:
Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:
Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe:
Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

15.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz

Von der Ausgleichsbilanzierung ausgenommen, ist die vorhandene interne Erschließungsstraße.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich TG2 wird der Ausgleich differenziert betrachtet. Die erforderliche Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich der Geländekante wird entsprechend der folgenden Berechnung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Die planbedingte Aufschüttung innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches TG2 wird als Eingriff in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) gewertet. Nachdem durch die geplante Aufschüttung eine vorhandene Ackerfläche geebnet wird und als Nachfolgenutzung wiederum eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist, sind die Auswirkungen als gering zu bewerten. Daher wird als Ausgleich eine Einzelmaßnahme (Pflanzung einer gemischten Hecke) auf der externen Ausgleichsfläche A2 festgesetzt.

b) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Teilräumlicher Geltungsbereich TG1

- Teilfläche 1: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im TG1 der **Kategorie I**
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Teilfläche 2: Gehölz- und Altgrasbestand im TG1 der **Kategorie II**
(Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Teilfläche 3: Sukzessionsfläche im TG1 der **Kategorie II**
(Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Teilräumlicher Geltungsbereich TG2

- Teilfläche 4: Heckenstrukturen im TG2 der **Kategorie II**
(Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

c) Ermittlung der Eingriffsfläche (siehe Abb. 7)

Teilräumlicher Geltungsbereich TG1

- | | | |
|----------------|---|-----------------------|
| • Teilfläche 1 | = | 71.249 m ² |
| • Teilfläche 2 | = | 185 m ² |
| • Teilfläche 3 | = | 845 m ² |

Teilräumlicher Geltungsbereich TG2

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| • Teilfläche 4 | = | 461 m ² |
|----------------|---|--------------------|

Summe der Eingriffsfläche = 72.740 m²

d) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Teilräumlicher Geltungsbereich TG1

- Teilfläche 1A: Industrieflächen bzw. wassergebundene Wegedecke
GRZ > 0,35 = Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Teilfläche 1B: Wasserdurchlässige Parkierungsflächen
GRZ ≤ 0,35 = Typ A (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Teilfläche 2: Geländemodellierungen = Typ A (hoher Nutzungsgrad)
- Teilfläche 3: Geländemodellierungen = Typ A (hoher Nutzungsgrad)

Teilräumlicher Geltungsbereich TG2

- Teilfläche 4: Geländemodellierungen = Typ A (hoher Nutzungsgrad)

e) Ermittlung der Kompensationsfaktoren

- Für die **Teilfläche 1A** (Industrieflächen bzw. wassergebundene Wegedecke) wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

Teilfläche 1: Feld A I: 0,3 – 0,6

Durch den Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert, wodurch der Kompensationsfaktor um 0,05 reduziert werden kann. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes in einem natürlich ausgeformten Regenrückhaltebecken lässt eine weitere Reduzierung des Kompensationsfaktors von 0,1 begründen. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,45.

- Für die **Teilfläche 1B** (Wasserdurchlässige Parkierungsflächen) wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

Teilfläche 1: Feld B I: 0,2 – 0,5

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen kann der Kompensationsfaktor um 0,05 reduziert werden. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,45.

- Für die **Teilfläche 2** wird ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II) überbaut. Für die Rodung des Gehölzbestandes sowie die Abräumung des Altgrasbestandes ist ein Kompensationsfaktor von 2,5 anzuwenden.
- Für die **Teilfläche 3** wird ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II) überbaut. Für die Abräumung des Altgrasbestandes ist ein Kompensationsfaktor von 1,5 anzuwenden.
- Für die **Teilfläche 4** wird ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II) überbaut. Für die Rodung der bereits ausgelichteten Heckenstrukturen ist ein Kompensationsfaktor von 1,0 anzuwenden.

Teilräumlicher Geltungsbereich TG1

• Teilfläche 1A	63.473 m ² x 0,45	=	28.563 m ²
• Teilfläche 1B	7.776 m ² x 0,45	=	3.499 m ²
• Teilfläche 2	185 m ² x 2,5	=	463 m ²
• Teilfläche 3	845 m ² x 1,5	=	1.268 m ²

Teilräumlicher Geltungsbereich TG2

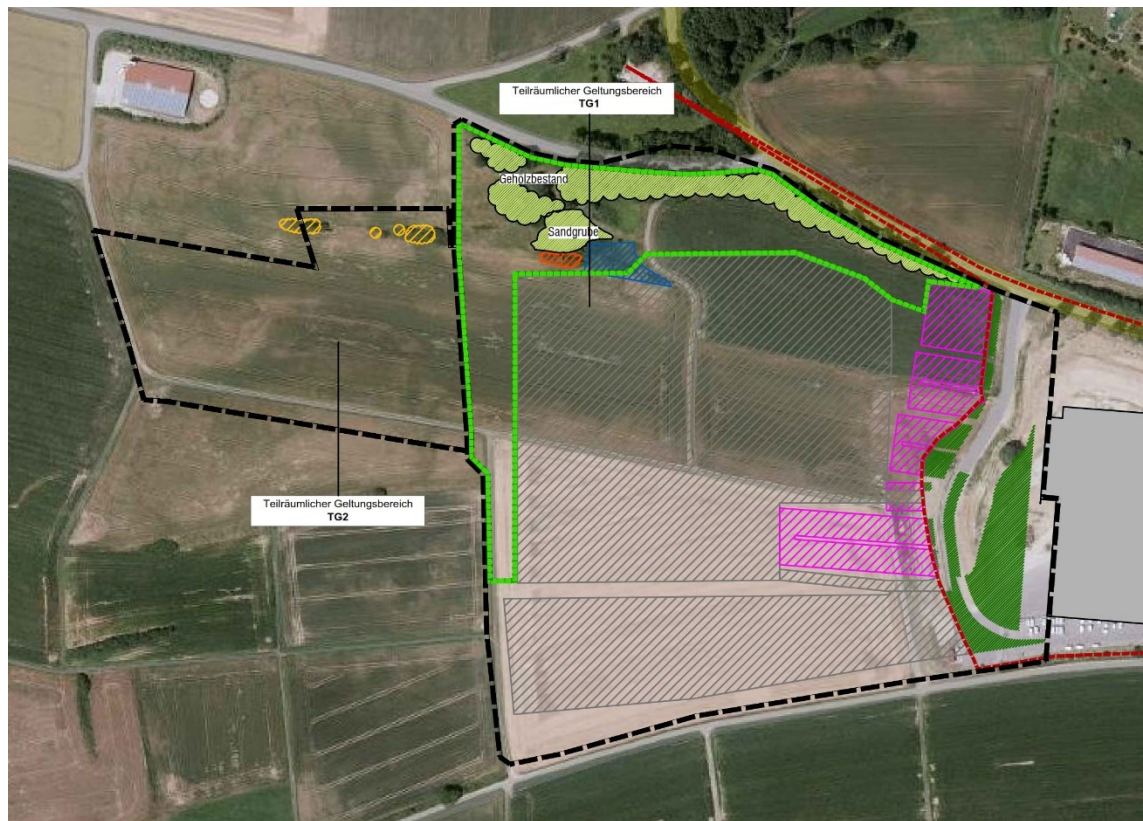
• Teilfläche 4	461 m ² x 1,0	=	461 m ²
----------------	--------------------------	---	--------------------







Ausgleichsfläche Zwischensumme = 34.254 m²

Für die im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II“ festgesetzte Grünfläche mit z.T. Gehölzpflanzungen, welche mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes baulich überplant werden, ist ebenfalls ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser planbedingte Eingriff ist wie folgt zu berechnen. Nachdem die festgesetzte Grünfläche inkl. Gehölzpflanzungen noch nicht umgesetzt wurde und davon auszugehen ist, dass bei einer Umsetzung der Pflanzungen aufgrund der geringen Entwicklungszeit noch von einer geringen Habitateignung auszugehen ist, wird die Fläche mit geringer Wertigkeit für Natur und Landschaft bewertet. Damit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6.

• Teilfläche 5	5.051 m ² x 0,6	=	3.030 m ²
----------------	----------------------------	---	----------------------

Ausgleichsfläche Gesamtsumme = 37.285 m²



-  Teilfläche 1A: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche - Umwandlung in Industriefläche bzw. wassergebundene Wegedecke
-  Teilfläche 1B: Wasserdurchlässige Parkierungsflächen
-  Teilfläche 2: Gehölz- und Altgrasbestand
-  Teilfläche 3: Sukzessionsfläche
-  Teilfläche 4: Heckenstrukturen
-  Teilfläche 5: Festgesetzte Grünfläche mit z.T. Gehölzpflanzungen (Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II“), welche mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes baulich überplant werden)





-  Geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1
-  Hochwertige Grünstrukturen im Bestand, welche für den naturschutzfachlichen Ausgleich nicht herangezogen werden können
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet "Rainer Straße III" (TG1 und TG2) mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II" und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes "Holzheim-West"
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II"

Abb. 9: Darstellung der Eingriffsflächen

15.3 Nachweis der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen

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 teil-räumlichen 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).

Interne 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 Ausgleichsfläche in Höhe von 23.855 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße III" zugeordnet.

Die Abgrenzung und Lage der internen Ausgleichsfläche ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße III", die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Eigentümer der Ausgleichsflächen A1 ist die Fa Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH.

Eine Teilfläche der internen Ausgleichsfläche (ca. 6.125 m²) kann aufgrund des hochwertigen Ausgangszustandes nicht für den Ausgleich herangezogen werden. Dabei handelt es sich um einen bereits etablierten Gehölzbestand entlang der Plangebietsgrenze im Norden sowie um Relikte der ehemaligen Sandgrube, welche einen wichtigen Lebensraum für Zauneidechsen darstellen. Demnach können 17.730 m² rechnerisch für den Ausgleich herangezogen werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsfläche A1 soll das Ziel verfolgt werden, den bereits bestehenden Reptilienlebensraum zu erhalten und darüber hinaus zu erweitern. Hierzu werden die geplanten Böschungen innerhalb der Ausgleichsfläche entsprechend den Habitatansprüchen von Zauneidechsen ausgebildet und gestaltet.

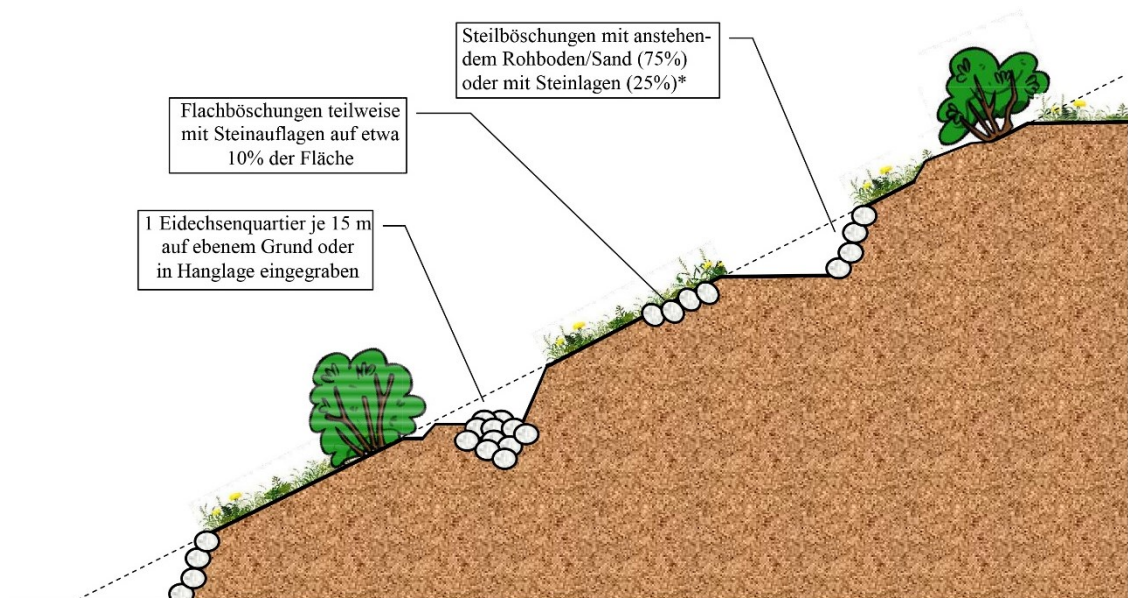


Abb. 10: Gestaltung der geplanten Böschungen als Lebensraum für Zauneidechsen, Skizze von Dr. Hermann Stickroth

Externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen A2 und A3

Die externen Ausgleichsflächen A2 und A3 befinden sich in der Gemeinde Holzheim. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes auf der Fl.Nr. 456, Gemarkung Holzheim, eine Ausgleichsfläche in Höhe von 9.330 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße III" zugeordnet. Die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Eigentümer der Ausgleichsfläche A2 ist die Fa Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird des Weiteren außerhalb des Plangebietes auf der Fl.Nr. 19 (TF), Gemarkung Riedheim, eine Ausgleichsfläche in Höhe von 3.739 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße III" zugeordnet. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird von dem Ökokonto der Fa Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH abgebucht. Die restliche Fläche ist dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II" bereits zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt. Für die Ausgleichsfläche ist die im Ökokonto jeweils vorgesehene Pflege zu gewährleisten. Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

Externe artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A4

Für den planbedingten Eingriff wird auf der Fl.Nr. 385 (TF), Gemarkung Holzheim, eine Ausgleichsfläche in Höhe von 7.226 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße III" zugeordnet.

Die Abgrenzung und Lage der externen Ausgleichsfläche ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan Industriegebiet "Rainer Straße III", die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Entwicklungsziel ist die Schaffung eines Lebensraumes für Ackerbodenbrüter durch die Entwicklung einer Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen. Der Ausgleich ist auf das angegebene Flurstück begrenzt. Die Ansaat der Blühstreifen kann auf dieser Fläche alle drei Jahre rotieren.

Die Ausgleichsfläche wird sowohl für den artenschutzrechtlichen, als auch für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen. Eine Teilfläche der externen Ausgleichsfläche (ca. 726 m²) kann aufgrund von Randeinflüsse (Hemerter Weg im Süden) nicht herangezogen werden. Eigentümer der Ausgleichsflächen A4 ist die Fa Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH.

16. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Fa Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH möchte sich am derzeitigen Betriebsstandort erweitern. Für eine Erweiterung am Standort sprechen strategische und produktionstechnische Belange, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation.

Alternativ zur geplanten Entwicklung in Richtung Westen wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II" eine betriebliche Weiterentwicklung in Richtung Süden auf den Flurnummern 380 (TF), 381 (TF), 382 (TF), 383, 384, 385, 387 und 388 untersucht. Diese Flächen

wurde anhand des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holzheim und durch eine Ortsbegehung begutachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch eine Südentwicklung stellt der massive Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Talraumlage dar. Gemäß der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holzheim sind die Talräume von einer weiteren Ausweisung von Baugebieten freizuhalten.

17. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holzheim, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Rainer Straße III" entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim
- Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

18. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Gemeinde Holzheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsflächen. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, um die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

19. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Rainer Straße III" ergeben sich für das Schutzgut Klima und Lufthygiene Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Gleiches gilt für das Schutzgut Boden und Fläche sowie für das Schutzgut Wasser.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Schutzgut Landschaft wird der Eingriff insgesamt als gering eingestuft. Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) werden ebenfalls als gering bewertet. Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.