
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“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Fassung vom 17.05.2018

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

Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden, beizufügen.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	24.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	09.11.2017 – 11.12.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	25.01.2018 – 26.02.2018
Satzungsbeschluss	06.03.2018

Anlass der Planung

Die Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH mit Hauptsitz in der Gemeinde Holzheim ist auf die Herstellung von Fahrzeuganhängern spezialisiert. Aufgrund der steigenden Nachfrage 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. Die Firma möchte sich daher unmittelbar an den derzeitigen Betriebsstandort angrenzend 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, hat die Gemeinde Holzheim den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Industriegebiet „Rainer Straße III“ gefasst.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Rainer Straße III“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass sich für das Schutzgut Klima und Lufthygiene Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit ergeben. Gleiches gilt für das Schutzgut Boden und Fläche sowie für das Schutzgut Wasser. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Landschaft und Mensch (Immissionen) wird der Eingriff insgesamt als gering bewertet. Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Die Art und Weise der Berücksichtigung, der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund des benachbarten Geflügelbetriebes und weiterer Geflügelställe im näheren Umfeld liegt eine Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit gemäß GIRL im Plangebiet vor. Der Anregung, sich mit der vorliegenden Überschreitung gemäß GIRL in den Planunterlagen auseinanderzusetzen, wurde stattgegeben. Der Anregung, auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen im Plangebiet gänzlich zu verzichten wurde nicht stattgegeben. Unter der Berücksichtigung, dass nach Auskunft der Immissionsschutzbehörde im Plangebiet überwiegend Süd-West-Winde vorherrschen und unter Einhaltung eines angemessenen Abstandes zum nördlich gelegenen Geflügelbetrieb ist die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im südlichen Teilbereich des Plangebietes (GI 1.2 und GI 2) aus fachlicher Sicht begründbar. Zudem sind die geplanten nördlichsten Gebäude an der Nordfassade ohne Tore und mit nicht offenbaren Fenstern auszubilden. Der Anregung, die Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) zu unterschreiten wurde stattgegeben und die Lärmkontingente entsprechend überarbeitet. Der Anregung in der Satzung darauf hinzuweisen, dass die vom benachbarten Geflügelbetrieb ausgehenden Geruchsmissionen vom Betriebsinhaber des Gewerbegebiets sowie dessen Beschäftigten hinzunehmen und zu dulden sind, wurde stattgegeben.

Um die geplante Gebäudehöhenentwicklung zu verdeutlichen und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewerten zu können, werden den Planunterlagen Höhenprofile beigefügt und damit der Anregung stattgegeben.

Um unzulässige Einzelhandelsagglomerationen im Plangebiet ausschließen zu können, wird in der Satzung eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel aufgenommen und somit der Anregung stattgegeben.

Auch wurde der Anregung stattgegeben, das Baugebiet zur Staatsstraße tür- und torlos einzufrieden.

Der Anregung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aufgrund der geringen Anzahl durchgeführter Vor-Ort-Begehungen auf Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung zu überarbeiten, wurde stattgegeben. Auch wurde den Anregungen, die im Rahmen der Begehungen vorgefundenen Fundorte der Zauneidechse und der Brutvögel in Lageplänen darzustellen, die Prüfung der Verbotstatbestände für jede Art einzeln zu betrachten und die artenschutzrechtliche Betrachtung um den teilräumlichen Geltungsbereich (TG2) zu erweitern, stattgegeben. Zum Schutz der Reptilien während der Baumaßnahme, werden die textlichen Festsetzungen um die Erfordernis der Errichtung eines Reptilienzaunes ergänzt und der Lebensraumverlust der Feldbrüter durch die Festsetzung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche als CEF-Maßnahme ausgeglichen. Für die im Bebauungsplan Rainer Straße II festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, welche mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes baulich überplant werden, wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht. Auch wird der Ausgleich unter Berücksichtigung der angeführten Ausgleichsfaktoren (Sukzessionsfläche: Ausgleichsfaktor 1,5/ Gehölz- und Altgrasbestand: Ausgleichsfaktor von 2,5) neu berechnet. Die Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplanes wird in der Satzung als Hinweis aufgenommen. Die als zu erhalten festgesetzten Grünstrukturen werden in der Planzeichnung dargestellt und der Grünstreifen im Süden des Plangebietes verbreitert. Den Anregungen wurde damit stattgegeben. Der Anregung, den Eingriff in den teilräumlichen Geltungsbereich TG2 in Form einer weiteren Ausgleichsfläche auszugleichen wurde nicht stattgegeben. Die Aufschüttung im TG2 stellt zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) dar. Da durch die geplante Aufschüttung aber eine vorhandene Ackerfläche geebnet wird und als Nachfolgenutzung wiederum eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist, wird die Nutzung der Fläche lediglich für die Dauer der Geländemodellierungen unterbrochen. Es wird daher ein Ausgleich in Form einer Einzelmaßnahme auf der dem Vorhaben bereits zugeordneten Ausgleichsfläche A2 geleistet.

Die angeführten Hinweise zu den Punkten Grundwasser, Oberflächenwasser, Niederschlagswasserversickerung, zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Personen, der Brandbekämpfung und Abwehr von Gefahren sowie zur Duldung von Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen der Staatstraße werden in der Satzung als Hinweis ergänzend aufgenommen und zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird aufgrund der zulässigen Gesamthöhe (GH) von 25 m im GI 1.1 als wesentlich angesehen. Die Gemeinde kann die Bedenken der Einwender nicht teilen, da das Bau Feld GI 1.1 zum einen abgesetzt von der dörflichen Struktur inmitten einer industriell geprägten Landschaft liegen wird und zum anderen da sowohl aufgrund der zahlreichen Schnittabbildungen, als auch der realistischen Fotomontagen deutlich belegt werden kann, dass gravierende Eingriffe in das Landschaftsbild nicht vorliegen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im GI 1.1 bleibt daher mit maximal 25 m aufrechterhalten. Der Anregung wurde nicht stattgegeben. Zur weiteren Verdeutlichung der Höhenlage werden dem Bebauungsplan Ansichten von Osten, Süden und Westen mit Abbildung der Wandhöhen beigelegt und die Höhenprofile einschließlich dem Übersichtslageplan im Beiplan „Höhenprofile“ unter der Angabe eines Maßstabes dargestellt und damit den Anregungen stattgegeben.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Tonnen- und Kuppeldächer bei Lagerhäusern mit einer zulässigen Gesamthöhe von 25 m als nicht ortsbildtypisch angesehen. Aufgrund

der Lage inmitten der industriell geprägten Landschaft sind keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten, wodurch der Anregung nicht stattgegeben wurde.

Weiterhin werden erhebliche Bedenken gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen im GI 1.2 und GI 2 geäußert. Nachdem der Eigentümer selbst dazu verpflichtet ist, durch entsprechende bauliche Maßnahmen, gesunde Wohnverhältnisse innerhalb seiner Räumlichkeiten sicherzustellen, wird in den textlichen Festsetzungen ergänzend aufgenommen, das Betriebsleiterwohnen nur errichtet werden darf, wenn die Gebäudeöffnungen und das Lüftungskonzept der Gebäude so situiert werden, dass die Anforderungen eines gesunden Betriebsleiterwohnens erfüllt werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen im GI 1.2 und GI 2 bleibt unter diesem Gesichtspunkt aufrechterhalten. Der Anregung wurde damit nicht stattgegeben.

Entlang der Staatsstraße 2047 gilt für bauliche Anlagen auf freier Strecke gem. Art. 23 BayStrWG ein Anbauverbot bis 20 m. Im Rahmen eines Ortstermins mit der Gemeinde, dem Staatlichen Bauamt, dem Landratsamt Donau-Ries und dem Planungsbüro OPLA wurde festgelegt, dass von der gem. Art. 23 BayStrWG festgesetzten Bauverbotszone abgewichen werden darf. Nachdem es sich um die Anlage einer betrieblichen Stellplatzfläche handelt und um keine hochbauliche Maßnahme darf die geplante LKW-Stellplatzfläche in einem Abstand von 8 m zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße errichtet werden. Der Anregung wurde entsprechend dem Ergebnis des Abstimmungstermines stattgegeben.

Die angeführten Hinweise zu dem Pkt. Erdarbeiten werden in der Satzung als Hinweis ergänzend aufgenommen.

Aufgrund der durch die hohe Denkmaldichte um Holzheim nachgewiesenen besonderen Siedlungsgunst muss mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Der Anregung wurde stattgegeben und der Hinweis in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgenommen.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

Die Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH möchte sich am derzeitigen Betriebsstandort aufgrund strategischer und produktionstechnischer Gründe sowie verbesserter Funktionsweisen und Betriebsabläufe einschließlich einer optimierten Betriebsorganisation, erweitern. 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. Von einer Südentwicklung wurde abgesehen, da diese aufgrund der Talraumlage einen massiven Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bedeuten würde.

Wirksamkeit und Rechtskraft

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan Industriegebiet „Rainer Straße III“ vom Gemeinderat Holzheim in der Sitzung vom 06.03.2018 beschlossen.