

# GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM, TEL: 08276 / 589350



## 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan „GEWERBEGEBIET BERGENDORF“

DER ÄNDERUNGSBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FL. NR. 163 UND  
TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 164/1 UND 163/1 DER GEMARKUNG  
BERGENDORF

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG VOM 14.03.2014

PLANVERFASSER:



beratung.  
planung.  
umsetzung.

**Richard Ziegler**  
Dipl. Ing. (FH), Architekt

R. Ziegler Architektur GmbH  
Hauptstraße 20  
86684 Holzheim-  
Pessenburgheim

Geschäftsführer  
Richard Ziegler

Sitz der Gesellschaft  
Holzheim  
Amtsgericht Augsburg  
HRB 24682

Telefon: 08276 / 519777  
Mobil: 0171 / 6462930  
Telefax: 08276 / 519273  
E-Mail:  
[richard\\_ziegler@hotmail.com](mailto:richard_ziegler@hotmail.com)

## 1) ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan „Gewerbegebiet Bergendorf“ und damit die Umnutzung von Flächen am südlichen Ortsrand von Bergendorf ist Anlass für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Firma Fa. Ottilinger Bau GmbH, ein mittelständisches, alteingesessenes und familiengeführtes Bauunternehmen mit über 50-jähriger Tradition und Hauptsitz in Bergendorf möchte am Standort erweitern. Die Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen, die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude und eine neue maßvolle Bauflächenausweisung dienen als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Im Wesentlichen sprechen die innerbetriebliche Organisationsstruktur, sowie insbesondere die zwingend erforderliche Anbindung an den Standort gegen eine Neuausweisung. Der Betrieb wurde mehrfach erweitert und ist aufgrund der Investitionen der letzten zwei Jahrzehnte an den Betriebsstandort gebunden, so dass eine komplette Verlagerung wirtschaftlich und standorträumlich ausscheidet. Aufgrund von Betriebsabläufen, Betriebsorganisation und Eigentumsverhältnissen eignen sich ausschließlich die südlich und südwestlich des bestehenden Firmengeländes befindlichen Flurnummern 163 und 164/1 für die Firmenerweiterung.

Die Firma bietet in der Region Donauwörth - Augsburg - München - Ingolstadt ein ganzheitliches Angebot von der Planung und Bauausführung eines Wohnungs-, Gewerbe- oder Landwirtschaftlichen Baus bis hin zu Altbausanierungskonzepten. Ein Großteil der im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmer wohnt in der Gemeinde Holzheim bzw. in näherer Umgebung.

Es ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde, den Betriebsstandort in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung des Betriebes, zudem soll der bauliche Eingriff der Betriebserweiterung in die Hanglage so gestaltet werden, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die überplante Fläche ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes einer geordneten baulichen Nutzung und Eingrünung zugeführt worden.

Die Gemeinde Holzheim verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, welcher seit 05.05.2000 wirksam ist.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nur zum Teil als Bauflächen (MD-Gebiet) dargestellt, die sonstigen überplanten Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2006– zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

## 2) UMWELTBELANGE

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim, ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden untersucht. Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2 a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

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

Laut Umweltbericht sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild zu erwarten.

Da es sich um die Entwicklungsflächen eines vorhandenen Gewerbebetriebes handelt, standen grundsätzliche Flächenalternativen nicht zur Debatte. Zudem wird der Großteil des ausgewiesenen Baugrundstücks bereits als Lagerfläche genutzt.

Laut der Zusammenfassung des Umweltberichtes sorgt die Eingrünung der Ränder für eine ausreichende Einbindung in die umgebende Landschaft. Unterstützt wird dies durch die in die Topographie eingeschnittene Lage der Flächen. Ein im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung begründeter Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Ausgleichsmaßnahmen angrenzend an die vorgesehene Bebauung, sowie extern nahe Riedheim ausgeglichen werden.

Zur Überprüfung des Immissionsschutzes wurde vom der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das auch dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan „Gewerbegebiet Bergendorf“ beigefügt ist.

## 3) BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gingen 20 Stellungnahmen der beteiligten Behörden mit Hinweisen, Anregungen und/oder Bedenken ein. Davon betrafen jedoch lediglich 3 Hinweise die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, die weiteren Anregungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und berücksichtigt.

Für das Flächennutzungsplanverfahren selbst gingen keine relevanten Stellungnahmen im Rahmen des Gesamtverfahrens und insbesondere nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB ein, die eingegangenen Hinweise wurden beachtet.

Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den 24.03.2014

  
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

