

GEMEINDE HOLZHEIM



12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich
Bachbauernhof Sondergebiet
„Geflügelverarbeitung“ und
Gewerbegebiet

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 06.08.2013
Bearbeitung: A. Rasehorn



GEMEINDE
HOLZHEIM

12. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Änderungsbeleg
Bachbänke, Sondergebiet
„Gefüßelsortung“ und
Gewerbegebiet

HEGKUNDE MIT UMWELTE

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 12. Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet und damit die Umnutzung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Sonder- und Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortsrand von Holzheim.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Holzheim, die 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 unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet möchte die Gemeinde Holzheim demgemäß der gewerblichen Entwicklung in ihrer Gemeinde mehr Raum geben und realisiert dazu unter Einbeziehung der bereits bestehenden Nutzung am nordwestlichen Ortsrand die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche und einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Geflügelverarbeitung“.

Ein wesentlicher Grund der Umsiedlung des Geflügelverarbeitungsbetriebes ist die Tatsache, dass der Geflügelverarbeitungsbetrieb nach dem BImSchG zu beurteilen ist und folgedessen am jetzigen Standort nicht mehr zulässig ist. Der jetzige Standort befindet sich mitten in der Ortslage von Holzheim. Die dortige Umgebungsbebauung stellt sich als Dorfgebiet (MD) dar. In einem MD sind Vorhaben nach BImSchG allerdings nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet soll dem steigenden Absatz der Produkte und den hygienischen Standards des Schlachtbetriebes gerecht werden. Der landwirtschaftlich geführte Familienbetrieb verlagert seine Schlachtung und die Verarbeitung des Geflügels auf das Grundstück nördlich der Rainer Straße St2047 und östlich der Rainer Straße Fl. Nr. 513 auf die Teilflächen der Fl. Nrn. 66 und 67. In direkter Verbindung zu den Stallungen auf Flur Nr. 512 - westlich der Rainer Straße - bietet sich diese räumliche Voraussetzung an. Ziel ist es, einen räumlich engen Verbund zu schaffen, um so Planung, Logistik und Administration einfacher und schneller abzuwickeln und betriebsübergreifende Synergien zu nutzen.

Die Verlagerung des Betriebes geschieht aus Gründen der Kapazitätsausweitung des Betriebes sowie der Minderung der Immissionsproblematik im Dorfgebiet. Ferner können die hygienischen Bedingungen durch einen Neubau des Schlachtbetriebes aufrecht erhalten werden. Da die derzeit genutzte Fläche für die Verarbeitung und Erzeugung zu klein ist, wird eine Erweiterung und Vergrößerung des Betriebes vorgesehen.

Um die baulichen Entwicklungen und Nutzungen zu realisieren, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet setzt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für ein Sonstiges

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Geflügelverarbeitung“ (SO) sowie ein Gewerbegebiet (GE) fest. Gleichzeitig soll nördlich, östlich und westlich der Flächen eine ausgebildete Ortsrandeingrünung entstehen. Da der derzeitige Flächennutzungsplan jedoch für den Umgriff des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird demnach im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Änderung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Sondergebiets- und gewerblichen Baufläche.

Der **Änderungsbereich** liegt im Nordwesten von Holzheim, an der Rainer Straße (St 2047). Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung für den Änderungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstück Nr. 66 und 67, beide Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 14.893 m² (ca. 1,49 ha).

Der **Änderungsbereich** liegt nördlich der Rainer Straße (St 2047). Das Gebiet wird über die Rainer Straße erschlossen und ist darüber an den weiteren Siedlungsbereich von Holzheim sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die südliche Grenze des **Änderungsgebietes** stellt die Rainer Straße (Staatsstraße 2047) dar, wonach weiter südlich der Unternehmenssitz der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH mit großen Produktions- und Lagerhallen liegt – ebenfalls gewerbliche Bauflächen. Die westliche Grenze stellt die Erschließungsstraße Rainer Straße Fl. Nr. 513 dar, welche derzeit noch als Landschaftsweg ausgebaut ist und im Zuge des Bebauungsplans auf ein entsprechendes Maß ausgebaut wird.

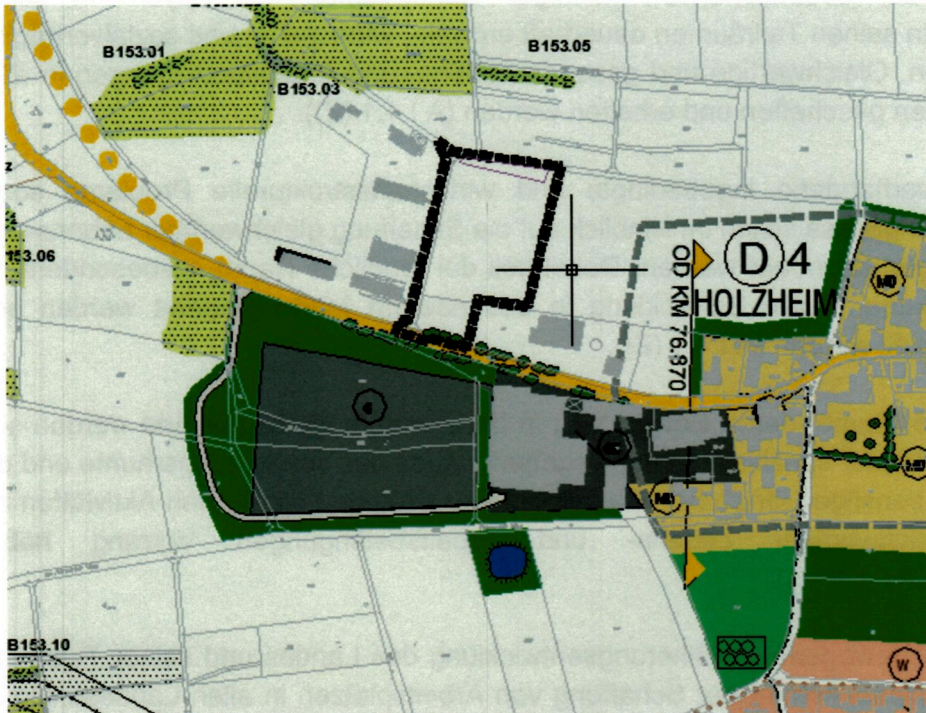
Der **Änderungsbereich** ist derzeit landwirtschaftliche Fläche mit einer Ackerlandnutzung. Es besteht keine Bebauung auf diesem Gebiet. Angrenzend an die **Änderungsfläche** schließen sich im Norden, Westen und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Entlang der Rainer Straße befinden sich Bäume und Sträucher, die eine dichte Struktur bilden und den Bereich von der Straße abschirmen. Ferner befinden sich im **Änderungsbereich** keine weiteren Baum- und Strauchstrukturen, die zu erhalten sind.

3 ERLÄUTERUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die 12. Flächennutzungsplanänderung sieht im **Änderungsbereich** eine Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen Fläche hin zu einer Sonstigen Sondergebietsfläche (SO) sowie einer gewerblichen Fläche (GE) vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im **Änderungsbereich** die Art der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ebenfalls sind entlang der Rainer Straße einzelne Kleinstrukturen – Feldgehölze/Hecken mit Bäumen dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche im **Änderungsbereich** als Sonstiges Sondergebiet sowie Gewerbegebiet dargestellt. Ebenfalls erfolgt eine Darstellung der Ortsrandeingrünung im Norden und Osten. Die Änderung in ein Sondergebiet sowie in ein Gewerbegebiet ergibt sich aus der bereits geplanten Sondernutzung „Geflügelverarbeitung“ sowie der gewerblichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches.



1. Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab – mit Geltungsbereich des Änderungsbereiches



2. Ausschnitt 12. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich, ohne Maßstab

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Die Gemeinde Holzheim liegt in der Region 9 – Augsburg und gehört gemäß LEP 2006 zum Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2006 sind u.a. die Folgenden:

Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden (A I 1.1 (Z)).

In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (A I 1.1 (Z)).

Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip) (A I 1.1 (Z)).

Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten (A I 2.2 (G)).

Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (A I 2.4 (Z)).

Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer und ökologischer Belange zu unterstützen (A I 4.4.2 (G)).

Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben (A I 4.4.3 (G)).

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und

Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu (B II 4.1 (Z)).

Es sind anzustreben, dass sich das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sowohl quantitativ als auch qualitativ im Rahmen einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ausgleichen (B II 4.2.1 (G)).

Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten (B VI 1 (G)).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden

(B VI 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (B VI 1.1 (G)).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B VI 1.1 (Z)).



3. Ausschnitt LEP Bayern 2006, ohne Maßstab

4.2 Regionalplan der Region 9 – Augsburg

Die Gemeinde Holzheim gehört zum Landkreis Donau-Ries und ist auf regionalplanerischer Ebene dem Planungsverband Augsburg (Region 9) zugeordnet. Im Regionalplan der Region 9 – Augsburg liegt Holzheim im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

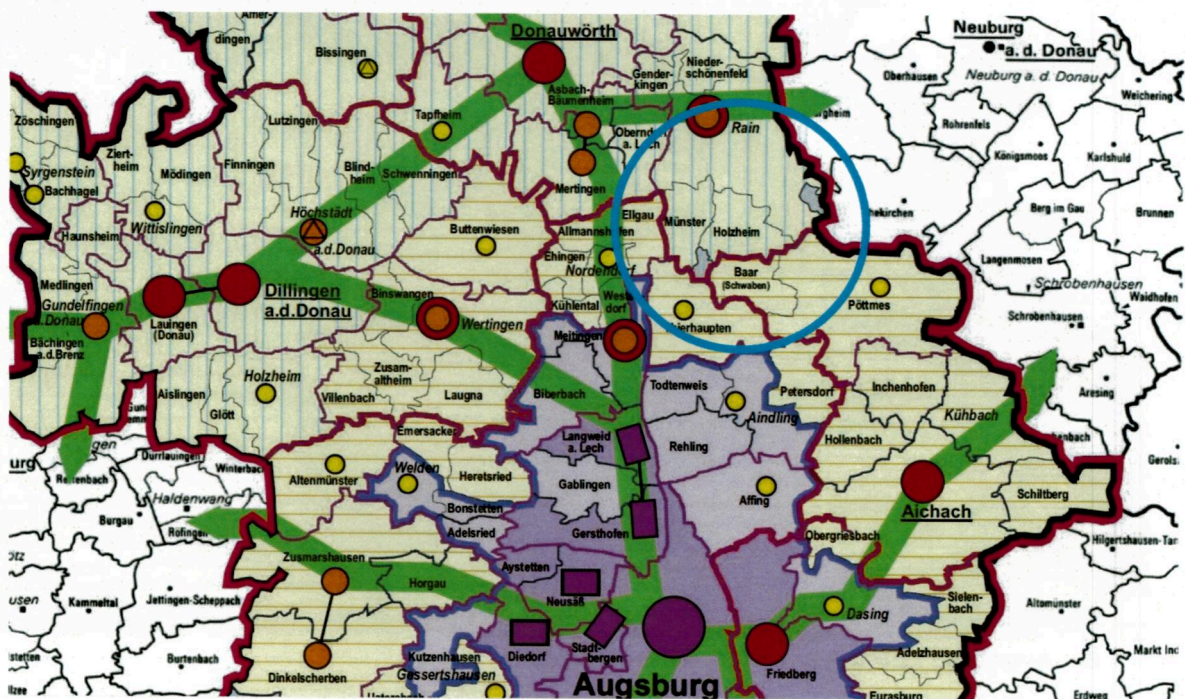
Ein Grundsatz des Regionalplanes ist die nachhaltige Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum in allen Teilräumen der Region. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).

Hier wird durch die Aufnahme des bereits gegenwärtigen, gewerblichen Gebietscharakters das vorhandene Potential für die weitere Entwicklung genutzt.

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (B V 1.1 (G)).

Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird über die Darstellung als Gewerbegebiet die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde ergänzt und gleichzeitig der gewerbliche Bereich gestärkt wird.



4. Ausschnitt Regionalplan der Region 9, Karte 1 – Raumstruktur, ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim bestimmt u.a. städtebauliche Oberziele und landschaftsplanerische Ziele, die es im Rahmen der Planung zu beachten und nach Möglichkeit umzusetzen gilt (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan).

Städtebauliche Oberziele (3.)

(Auszug)

- Weitere großflächige Siedlungsentwicklung vorrangig am Hauptort,
- Ein- und Durchgrünung von bestehenden und neuen Ortsrändern,
- Landschaftsräume mit wertvollen Strukturen von Bebauung und flächenhafter Aufforstung freihalten.

Ortsplanerische Teilziele – Siedlung (Auszug):

- Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Deckung des weiteren Bevölkerungswachstums,
- Grünvernetzung der geplanten Baugebiete.

Siedlungsstruktur:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und entwickelt werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist zu achten.

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind schonend in die Landschaft einzubinden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wird

- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen verstärkt und Baulandreserven mobilisiert,
- die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen angestrebt,
- die Möglichkeit der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt
- und das Erfordernis flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt.

Neubaugebiete sollen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Dies gilt insbesondere für bedeutende, weithin einsehbare Landschaftsteile, wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen sowie für ökologisch wertvolle Flussbereiche. Hochwasserabflussbereiche sollen von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.

Landschaftplanerische Ziele des Flächennutzungsplanes – Siedlungsgebiet (4.2.6)

Leitbild:

- organische Siedlungsentwicklung unter besonderer Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes,
- sparsamer und planvoller Umgang mit Grund und Boden,
- Freihaltung besonders sensibler Landschaftsteile,
- Erhaltung der Erlebnisvielfalt der Landschaft und ihres Erscheinungsbildes.

Ziele und Maßnahmen (Auszug):

- Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken und die darüber hinausgehende maßvolle Verdichtung als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Vermeidung hoher Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete.
- Reaktivierung leerstehender Wohngebäude und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude (aufgelassenen Stadel und Scheunen, leerstehender Stallungen u.ä.) für Wohn- oder Gewerbezwecke. Wiederbelebung aufgegebenen Gebäude zur Stärkung und Entwicklung der Ortskerne und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.
- Eingrünung der neuen Baugebiete mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen.
- Eingrünung störender Ortsränder mit heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft. Der grüne Ortsrand prägt das Orts- und Landschaftsbild. Er dient dem ökologischen Ausgleich im Übergang von besiedelter Fläche zur offenen Produktionslandschaft.
- Unterstützung des Einsatzes erneuerbarer Energieformen als Beitrag zur notwendigen Schonung fossiler Brennstoffe sowie als Beitrag zur CO₂-Minderung.

Über die Flächennutzungsplanänderung werden eine Reihe von Zielen und Maßnahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes umgesetzt. So wird im **Bereich** zum einen mit der Änderung der Landwirtschaftsfläche zu einer gewerblichen Baufläche das ortspanerische Teilziel „Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Deckung des weiteren Bevölkerungswachstums“ Rechnung getragen. Ebenfalls wird über die Baustrukturen auf das „charakteristische Orts- und Landschaftsbild“ geachtet. Durch die Anbindung der neuen Baufläche an den bereits vorhandenen Siedlungsbereich Holzheims wird eine „Zersiedlung der Landschaft“ verhindert und „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen“ das bestehende Potential genutzt.

Zum anderen wird wichtigen landschaftsplanerischen Zielen nachgekommen. So u.a. das Ziel zur Eingrünung neuer Bauflächen „mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen“ und das Ziel der „Eingrünung störender Ortsränder mit heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft“ über die weitere Darstellung einer Ortsrandeingrünung.

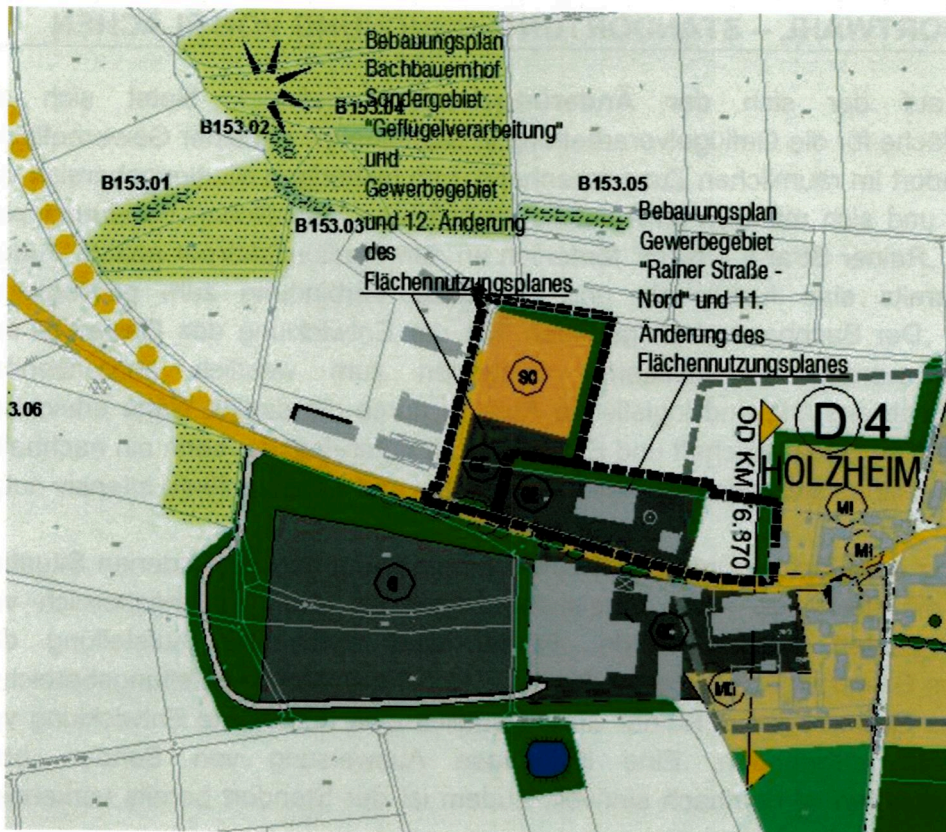
5 STANDORTWAHL – STANDORTUNTERSUCHUNG VON FLÄCHEN

Die Fläche, auf der sich der **Änderungsbereich** befindet, bietet sich als Sondergebietsfläche für die Geflügelverarbeitung in Kombination mit einer Gewerbefläche an, da der Standort im räumlichen Zusammenhang zum bisherigen Siedlungsbereich von Holzheim steht und sich mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ förderlich an den Siedlungskörper anfügt. Zudem ist westlich bereits eine funktionale und räumliche Verbindung zum privilegierten Familienbetrieb „Der Bachbauernhof“ gegeben. Mit der Entwicklung des Gewerbe- und Sondergebietes werden betriebsinterne Synergien zum westlich angrenzenden Geflügelmastbetrieb gestärkt und logistische Abläufe durch die direkte Nähe erleichtert. Nur durch die direkte Nachbarschaft und Erreichbarkeit untereinander kann ein nachhaltiger funktionierender Betrieb entstehen, der interne Prozess- und Arbeitsabläufe intensiv nutzt.

Eine Entwicklung der Fläche würde somit eine Verbesserung der vorhandenen Situation bedeuten, da die derzeitige Außenbereichsbebauung an den Siedlungsbereich von Holzheim angegliedert werden würde. Ferner sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ westlich des Geltungsbereiches sowie durch das Gewerbegebiet Rainer Straße südlich eine homogene Entwicklung von Gewerbebetrieben vorgegeben. Eine lückenlose Ausweisung von Sonder- bzw. Gewerbegebietsflächen ist demnach sinnvoll. Zudem ist der Standort bereits verkehrlich gut angebunden.

Die Gemeinde Holzheim verfügt über keine Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen. Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz ist soweit nicht verfügbar, dass sie den Anforderungen an das Vorhaben gerecht werden. Ebenfalls ist die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete nur sehr begrenzt vorhanden. Da es sich zudem bei dem Vorhaben u.a. um eine Betriebserweiterung und -verlagerung handelt, kommt nur der vorhandene Standort in Frage. Eine Auslagerung des bestehenden Betriebes würde wiederum eine Brache an dieser Stelle in Holzheim bedeuten.

Zusammenfassend wurde aus Gründen der Entwicklungsabsichten (Betriebserweiterung, Betriebsverlagerung) und der Verfügbarkeit bzw. dem Ausbau der bereits vorhandenen Erschließung und des vorliegenden Gebietscharakters in der Umgebung der gewählte Standort bevorzugt.



5. Ausschnitt 11. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ und 12. Flächennutzungsplanänderung Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet im Zusammenhang, ohne Maßstab

Der Standortauswahl wurden die folgenden Kriterien zu Grunde gelegt:

Ortsbild: Das gewachsene Ortsbild darf nicht nachhaltig und erheblich nachteilig beeinträchtigt werden.

Landschaftsbild: Der Standort ist nicht stark exponiert (fernwirksam) und die Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren (Eingrünung).

Zersiedelung: Eine Zersiedelung der freien Landschaft ist zu vermeiden. Durch Anbindung der Bauflächen an den Siedlungskörper wird eine Zersiedelung verhindert.

Klimatische Funktion: Klimatisch hochwertige Flächen, bspw. wichtige Kaltluftbahnen sollen nicht betroffen sein.

Landschaftseinheit: Wertvolle/hochwertige Landschaftseinheiten sollen nicht beeinträchtigt werden.

Schutzflächen: Schutzflächen sollen weder direkt noch indirekt nachteilig betroffen sein.

Der gewählte Standort genügt den aufgestellten Kriterien (wie im Rahmen des Umweltberichtes noch ausführlich dargelegt wird) und kann somit auf der nächsten Planungsebene weiter verfolgt werden.

6 GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Die Überbauung bzw. Nutzung und die Versiegelung von Flächen stellt nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) Auskunft.

Die für den Eingriff notwendigen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet ermittelt und festgelegt.

In der Flächennutzungsplanänderung wird eine Ortsrandeingrünung entlang des Sondergebietes dargestellt. Die Ziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden somit übernommen und in veränderter, an das Vorhaben angepasster Ausführung dargestellt.

7 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. In der Umweltprüfung werden die Ziele auf der Flächennutzungsplanebene behandelt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, 1990), Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“), Pkt. 18.7 fällt das Vorhaben nicht unter die UVP-Pflicht oder die Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls.

7.1 Einleitung

Am nordwestlichen Ortsrand von Holzheim, nördlich der Rainer Straße, ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Geflügelverarbeitung“ sowie ein Gewerbegebiet geplant. Durch die Darstellung einer Ortsrandeingrünung soll die Ausbildung eines adäquaten Ortsrandes sichergestellt werden.

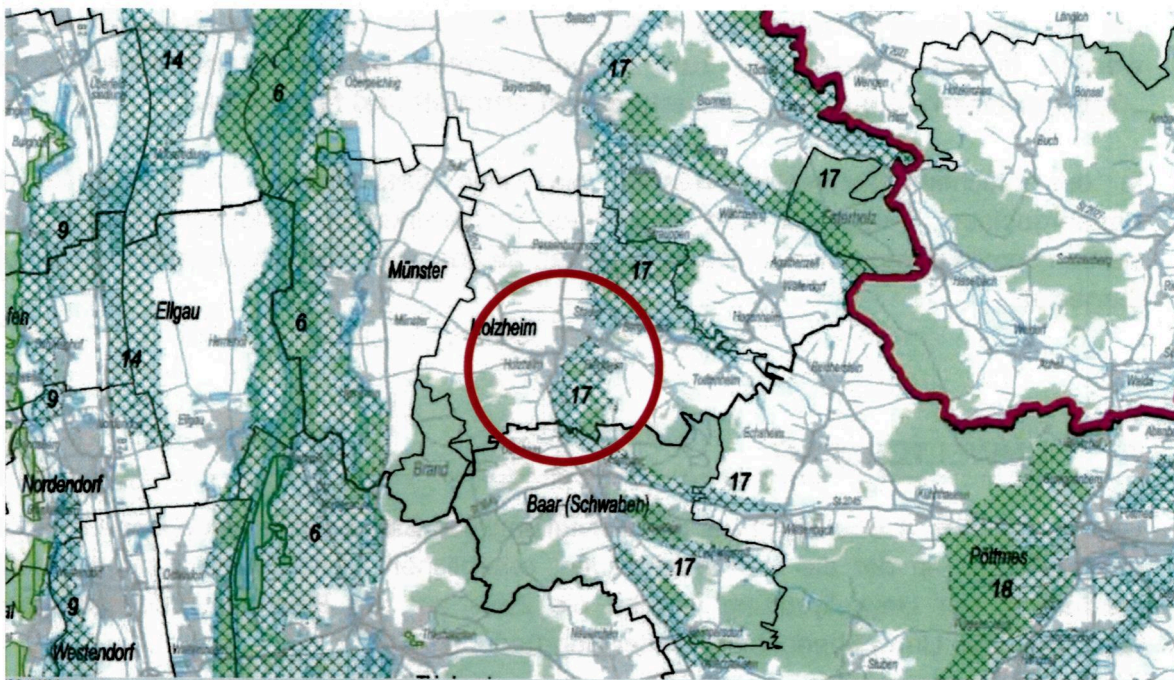
7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über den Änderungsbereich keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in Kapitel 4.2 dargestellt.

Südöstlich des Siedlungsbereiches Holzheims liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“. Dies liegt etwa in 0,7 km Entfernung zum Änderungsbereich.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden in Räumen mit ökologisch-landschaftsgestalterisch wertvollen Strukturelementen ausgewiesen. In diesen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Gebiete sind von Bebauung freizuhalten. Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“ sollen die attraktiven Gebiete mit grünlandgenutzten Bachtälern mit teilweise stark mäandrierenden Gewässerabschnitten erhalten bleiben (Regionalplan – Begründung zu B I).



6. Ausschnitt Regionalplan Augsburg (9), Karte 3 – Natur und Landschaft, ohne Maßstab

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den **Änderungsbereich** als Fläche für die Landwirtschaft dar, zukünftig wird der Bereich als Gewerbe- und Sondergebiet dargestellt.

Landschaftsplanerische Aussagen des Flächennutzungsplanes:

Ziele und Maßnahmen für die Hänge der Aindlinger Terrassentreppe (Auszüge):

- Aufbau von Gehölzstrukturen in Form von aufgelockerter Bepflanzung entlang der Straßen zur optischen Führung, zur Verschattung der geplanten Radwege, zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Steigerung der Flurdurchgrünung,
- Erhöhung des Anteiles an Saum- und Gehölzstrukturen (Ackerrandstreifen, Hecken, Feldgehölze) in den ausgeräumten Ackerfluren im Norden und Süden von Holzheim; Flurdurchgrünungen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes.

Ziele und Maßnahmen für das Siedlungsgebiet (Auszüge):

- maßvolle Bauflächenausweisung erst nach Prüfung und Ausschöpfung der Möglichkeiten,
- Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken,
- Eingrünung der neuen Baugebiete mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen.

Der Flächennutzungsplan stellt als Abschluss der Siedlungsbereiche eine Ortsrandeingrünung dar. Diese wird durch die Darstellung der Grünfläche entwickelt.

Naturschutzrechtliche Gesetze und Verordnungen, Biotopkartierung

In den Änderungsbereichen gelten weder Schutzgebietsverordnungen noch sind in der Biotopkartierung Bayern Biotope erfasst, die in den Änderungsbereichen liegen oder daran angrenzen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der **Änderungsbereich** wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen, schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar, haben aber keine besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion.

Die betrachtete Fläche im nordwestlichen Teil von Holzheim fällt von Westen nach Nordosten hin ab. Der nach Nordosten fallende Hang ist durch kühlere, kleinklimatische Bedingungen gekennzeichnet. Eine untergeordnete Senke im Norden dient als Kaltlufttransportbereich.

Durch die Versiegelung sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Aufgrund des ländlichen Umfeldes und des voraussichtlichen mittleren Versiegelungsgrades ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Boden

In der standortkundlichen Bodenkarte und der Bodenschätzungskarte von Bayern (GeoFachdatenAtlas des Bay. Landesamtes für Umwelt) sind über den **Änderungsbereich** direkt keine Aussagen enthalten.

Die Bodenkarte (Bodenübersichtskarte BÜK 200) gibt für den **Änderungsbereich** grundwasserferne (terrestrische) Böden mit überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial an.

Der Planungsumgriff wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist somit anthropogen überprägt. Es sind Vorbelastungen des Bodens durch die landwirtschaftlich intensive Bearbeitung mit Dünge- und Spritzmitteleinträgen und Verdichtungen (Pflugsohle) vorhanden.

Da durch das Planvorhaben die Nutzung von einer landwirtschaftlichen zur Sondergebietsfläche geändert und ein landwirtschaftlicher Boden aus dem Ertrag genommen wird, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungsmaßnahmen von einem Eingriff hoher Erheblichkeit in das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Innerhalb des **Änderungsbereiches** befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff ist nicht als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Zum Teil liegt der Planungsumgriff jedoch im wassersensiblen Bereich (Bayern Atlas – Wassersensibler

Bereich), d.h. dieser Standort wird vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Genauere Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Nach der Bodenkarte handelt es sich jedoch im Bereich des Bebauungsplangebietes um grundwasserferne Böden, so dass von einem tiefer liegenden Grundwasserstand auszugehen ist. Aufgrund der lehmigen Böden ist nur eine geringe bis mittlere Sickerfähigkeit des Bodens anzunehmen.

Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Versickerungs- und Rückhaltefläche im Nordosten, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen) ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.

Schutzgut Flora und Fauna

Der **Änderungsbereich** entspricht derzeit einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden. Auch hat dieser Bereich aufgrund des geringen Strukturereichtums (landwirtschaftliche Nutzfläche) keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten, sondern allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Artenvorkommen sind jedoch nicht bekannt.

Im Norden, Osten und Westen sind Eingrünungsmaßnahmen mit Gehölzstrukturen festgesetzt. Demnach werden neue Vegetationsstrukturen geschaffen, die gleichzeitig den Strukturereichtum und die floristische Artenvielfalt erhöhen. Durch den geplanten Umgriff gehen geringwertige Lebensräume der offenen Feldflur verloren. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung jedoch gering. Zudem befinden sich im näheren Umfeld genügend Ausweichlebensräume.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzstrukturen, Pflanzungen) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzstrukturen als Eingrünung) und unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustandes ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die sanft ansteigende Westflanke der Aindlinger Terrassentreppe ist durch intensiv genutztes Ackerland charakterisiert und durch Kleinstrukturen (Hecken, Altgrasfluren) auf verschiedenen Feldrainen gekennzeichnet. Richtung Norden nimmt der Anteil an Kleinstrukturen ab. Der Raum insgesamt ist aufgrund seiner Vielgestaltigkeit und seines Abwechslungsreichtums landschaftlich äußerst reizvoll und bezüglich des Landschaftsbildes sehr hochwertig.

Das Gelände im **Änderungsbereich** fällt von Südwest nach Nordost hin ab. Die Landschaft im Bereich des **Änderungsbereiches** stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft dar.

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Planung sieht eine Eingrünung des geplanten Sondergebietes vor, was die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindert

und dazu beiträgt, einen begrünten Ortsrand für Holzheim auszubilden. Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen positiv beeinflusst.

So sind zwar durch die zulässigen Gebäudehöhen von 9,5 m Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, die Eingrünungsmaßnahmen wirken hier jedoch reduzierend. Im festgesetzten Sondergebiet ist die Errichtung eines Schlachthauses vorgesehen. Das Vorhaben wird sich nicht störend auf die Umgebung auswirken, sondern sich in diese einfügen, da im Umfeld bereits großflächige Hallen mit Gesamthöhen von bis zu 12,0 m (z.B. Gebäude auf Flurstück Nr. 68/2) vorhanden sind. Zudem ist eine Vorbelastung durch den nicht adäquat ausgebildeten Ortsrand gegeben.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit, da zum einen durch die festgesetzte Bepflanzung eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht wird und positive Effekte auf dieses zu erwarten sind und zum anderen das Vorhaben sich in die bestehende, gemischt genutzte Struktur einfügt.

Schutzgut Mensch (Erholung/Freizeit)

Der **Änderungsbereich** hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung, im Planungsumgriff sind auch keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden. Auch auf den Flächen im Umfeld besteht keine unmittelbare Freizeit- oder Erholungsnutzung. Weiter nach Norden besteht Anbindung an die landwirtschaftlich genutzten Flächen über Wirtschaftswege.

Die geplante Bebauung hat auf die Erholungseignung der Landschaft keine Auswirkungen, somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (Erholung/Freizeit) auszugehen.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Im geplanten **Änderungsbereich** ist im nördlichen Bereich die Errichtung von zwei Gebäuden in zwei Bauabschnitten geplant. Da das Schlachtgebäude keine Fensteröffnungen besitzt und die Tiere direkt in die Halle zum Schlachten geführt werden, werden keine beeinträchtigenden Geruchsmissionen oder Geräuschemissionen ausgehend von Tieren erwartet.

Zur Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen ausgehend vom Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 13.03.2013 mit der Auftragsnummer 4677.2/2013-AS angefertigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtmissionswerte (Planwerte) an den maßgeblichen Immissionspunkten im allgemeinen Wohngebiet, Misch- und Dorfgebiet sowie Wohngebäuden im Außenbereich und an den bestehenden Betriebsleiterwohnungen im Gewerbe/Industriegebiet an der Rainer Straße aufgrund der durchgeführten Kontingentierung eingehalten werden. Nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung sind bei Einhaltung der Empfehlungen – jeweils in die Begründung und die Satzung zum Bebauungsplan übernommen - keine Bedenken zu erheben, sodass keine Konfliktsituationen zu erwarten sind.

Zum Schutz wird ebenfalls auf der Bebauungsplanebene festgesetzt, dass in den gewerblichen Bauflächen keine Dauerarbeitsplätze und Wohnnutzungen zulässig sind, da von dem angrenzenden Betrieb im Westen Geruchsemissionen ausgehen, die eine solche Nutzung ausschließen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als unkritisch zu bewerten, so dass die Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Immissionen) als gering zu bewerten ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsumgriffs im **Änderungsbereich** sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter zu verzeichnen. Östlich des Plangebietes wird ein Areal (BayernViewer Denkmal) von einem Bodendenkmal überlagert, welches aber nicht direkt mit dem Planungsumgriff in Verbindung steht.

Bei der Planung sind die Belange der Bodendenkmalpflege demnach nicht betroffen. Eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann damit weitgehend ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch die Änderung ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung im **Änderungsbereich** ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten würde. Der Ortsrand von Holzheim bliebe weiterhin ungenügend ausgestaltet, die Ziele des Flächennutzungsplanes blieben unberücksichtigt.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Klima/Luft

Kleinräumigen Aufheizungseffekten wird durch eine Bepflanzung mit Sträuchern, Laub- und Obstbäumen entgegengewirkt.

Schutzgut Boden und Wasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, dazu sind breitflächige Versickerungsflächen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, so sind u.a. Stellplätze und die Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Ferner wurden unversiegelte Grünflächen festgesetzt.

Schutzgut Flora und Fauna

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Sondergebietes mit Sträuchern und Bäumen im Norden, Osten und Westen erhöhen die Artenvielfalt und den Strukturreichtum.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingrünungen im Norden, Osten und Westen des **Änderungsbereiches** minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die festgesetzten Maßnahmen schaffen einen eingegrünten Ortsrand und eine Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft.

Schutzgut Mensch (Erholungseignung, Immissionen)

Die Erholungseignung wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, durch die Straßenraumbegrünung wird gegebenenfalls eine Aufwertung der Rainer Straße Fl. Nr. 513 erreicht.

Innerhalb des Bebauungsplans sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente weder Tags noch Nachts überschreiten. Im SO 1 gelten die Werte LEK Tag 68 dB(A) und LEK Nacht 53 dB(A). Die Teilfläche SO 2 reicht von LEK Tag 65 dB(A) und Nacht 50 dB(A).

Somit ist durch die Realisierung des Vorhabens nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Zusätzlich kann durch die Eingrünungsmaßnahmen der Eindruck von Störungen durch eine weniger starke, visuelle Erlebbarkeit vermindert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hier werden keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig, da keine Eingriffe erfolgen und Kultur- und Sachgüter nicht betroffen sind.

7.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), ergänzte Fassung) herangezogen.

Für den Eingriff wird ein Ausgleich notwendig. Der Ausgleich wird innerhalb der Gemeinde auf Holzheimer Flur an der Kleinen Paar auf der Fl. Nr. 199 durchgeführt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 5.581 m².

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen entsteht. Dabei wird der tatsächliche Bestand mit den Auswirkungen durch die Planung abgeglichen. Die Größe der Ausgleichsflächen wurde anhand der digitalen Flurkarte, dem Luftbild und eigener Kartierungen ermittelt.

7.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen, für die Beurteilung der Eingriffsregelung der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim, der BayernViewer Denkmal des Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten des Landesamtes für Umwelt (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web)) und die Daten des GeoFachdatenAtlases des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zugrunde gelegt.

7.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans können sich für den Boden ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Im Zusammenhang mit der Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten, so dass ein Monitoring in diesem Fall nicht notwendig erscheint.

7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der **Änderungsbereich** liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Sondergebiet mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen dar. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet, durch Schaffung neuer Lebensräume, die Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Erholungseignung und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen. Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **5.581 m²**.

Die Übersicht in der folgenden Tabelle fasst die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes zusammen.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Eingriffsbewertung unter Berücksicht. der Vermeidungsmaßnahmen
Klima/Luft	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Flora und Fauna	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch (Erholungseignung)	keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Der **Änderungsbereich** ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zukünftig sollen eine Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „Geflügelverarbeitung“ sowie gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die über eine landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen.

Zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese ergab, dass sich keine Beeinträchtigungen von den im Änderungsbereich geplanten Nutzungen ergeben werden, die negative Auswirkungen auf die Arbeits- und Wohnverhältnisse der angrenzenden Bereiche haben, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Da diese festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden müssen, ist daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung führen würden.

9 WASSERWIRTSCHAFT, VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

9.2 Versorgung

Die Kapazitätsreserven sind vorhanden: Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Abfall.

10 ABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE UND ALTLASTBEREICHE

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

11 DENKMALPFLEGE

Art. 7 DSchG – Ausgraben von Bodendenkmälern

Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

12 SONSTIGES

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim.

Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den 20.08.2013



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Planverfasser:

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Frau M. Sc Anja Rasehorn

