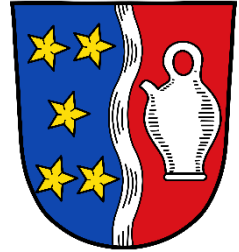

GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Donau-Ries

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES

Für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stadel-Schmiedkreppe“

(Fl. Nr. 49, 49/1 und 50)

Auftraggeber: Gemeinde Holzheim

Fassung vom 29.11.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21105
Bearbeitung: WD/CN

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Umweltbelange.....	7
6. Eingriffsregelungen.....	7
D) UMWELTBERICHT	8
Zusammenfassung	8

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für die Grundstücke Flurnummer 49, 49/1 sowie die Teilfläche der Flurnummer 50, Gemarkung Holzheim, ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Betriebes (Schreinerei) beabsichtigt. Zudem hat die Gemeinde erheblichen Bedarf an der Unterbringung von handwerks-, handwerksähnlichen und landwirtschaftsaffinen Handwerksbetrieben mit dazugehöriger Wohnnutzung am Betrieb. Dieser Bedarf soll auf der restlichen Teilfläche der Flurnummer 50 neue Arbeitsplätze im Sinne des § 1 Abs. 6 Punkt 8 BauGB (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur) geschaffen werden.

Die Fa. Schmid ist ein kleineres mittelständisches Unternehmen mit Sitz in Holzheim, das sich auf Schreinerarbeiten jeglicher Art spezialisiert hat.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, den Betriebsstandort der Schreinerei in Holzheim in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern und zu erweitern. 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.

Da der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und die Erweiterung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, um das geplante dörfliche Wohnen zu verwirklichen.

Dabei ist das kommunale Ziel, die weitere städtebauliche Entwicklung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ordnen und zu aktualisieren.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung befindet sich an der Kleinen Paarstraße, KR DON 34, am nordwestlichen Ortsrand von Stadel, Ortsteil der Gemeinde Holzheim. Er umfasst eine Fläche von 23.620 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 49, 49/1 und 50.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Holzheim.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Der Änderungsbereich wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von der Kleinen Paarstraße begrenzt. Im Süden des Änderungsbereichs besteht bereits ein Betriebsgebäude. Im Osten schließt sich an den Betrieb Dorfgebiet an, im Westen wiederum die DON33 Raiffeisenstraße mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen der Gemeinde weder für den Änderungsbereich noch für das Umfeld des Gebietes vor.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kleine Paarstraße, an der nach Norden die Erschließungsstraße abzweigt. Eine weitere, aber untergeordnete Zufahrt ist von Norden her möglich.

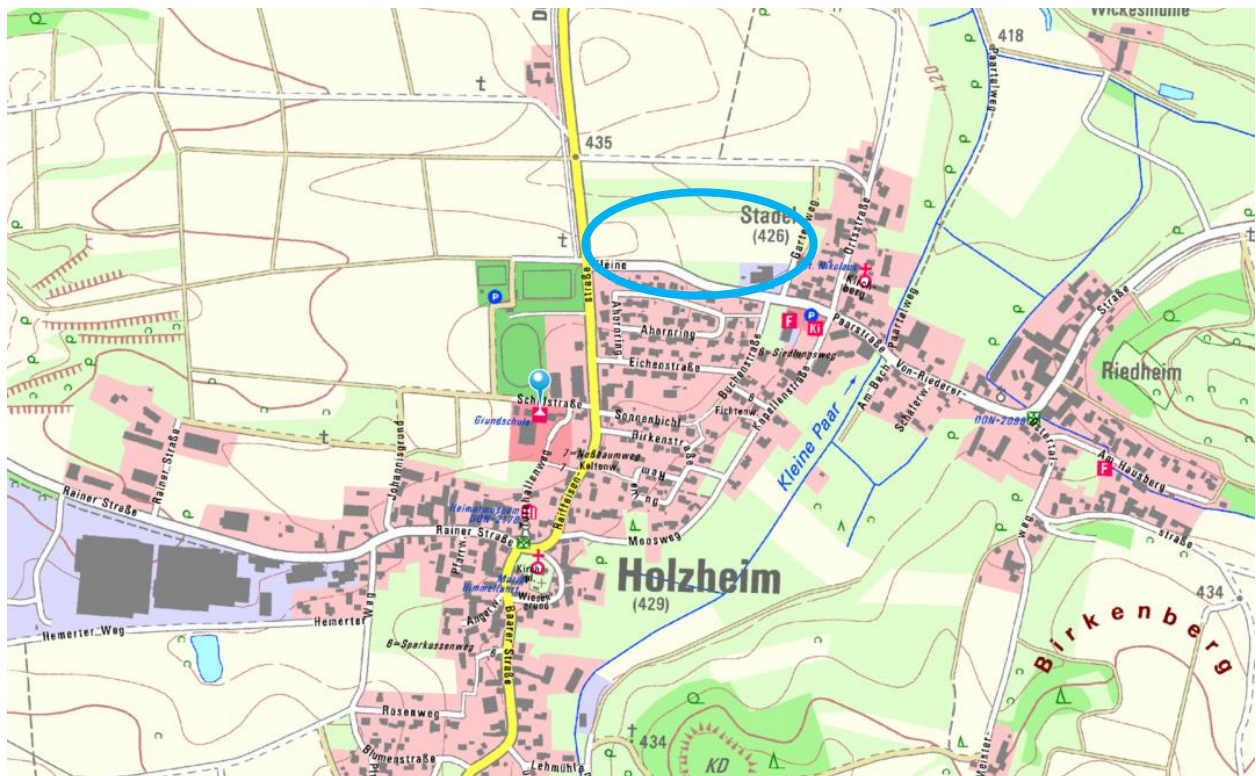


Abbildung 1: Topographische Karte von Holzheim o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet fällt leicht von Nord nach Süd und deutlicher von West nach Ost. Das im Osten an das Plangebiet angrenzende Dorfgebiet ist durch gemischte Nutzungen bestimmt und fällt leicht nach Osten hin ab. Südlich des Plangebietes grenzt eine Böschung an, in der biotopartige Gehölzstrukturen das Orts- und Landschaftsbild definieren. Südlich der Böschung verläuft die Kleine Paarstraße, die ursprünglich ein Hohlweg war.

In dem zu überplanenden vorgesehenen Gelände besteht derzeit im Süden bereits ein Betriebsgebäude. Im Norden ist das Gebiet unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Planungsgelände im Norden ist kein Gehölzbestand kartiert worden.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

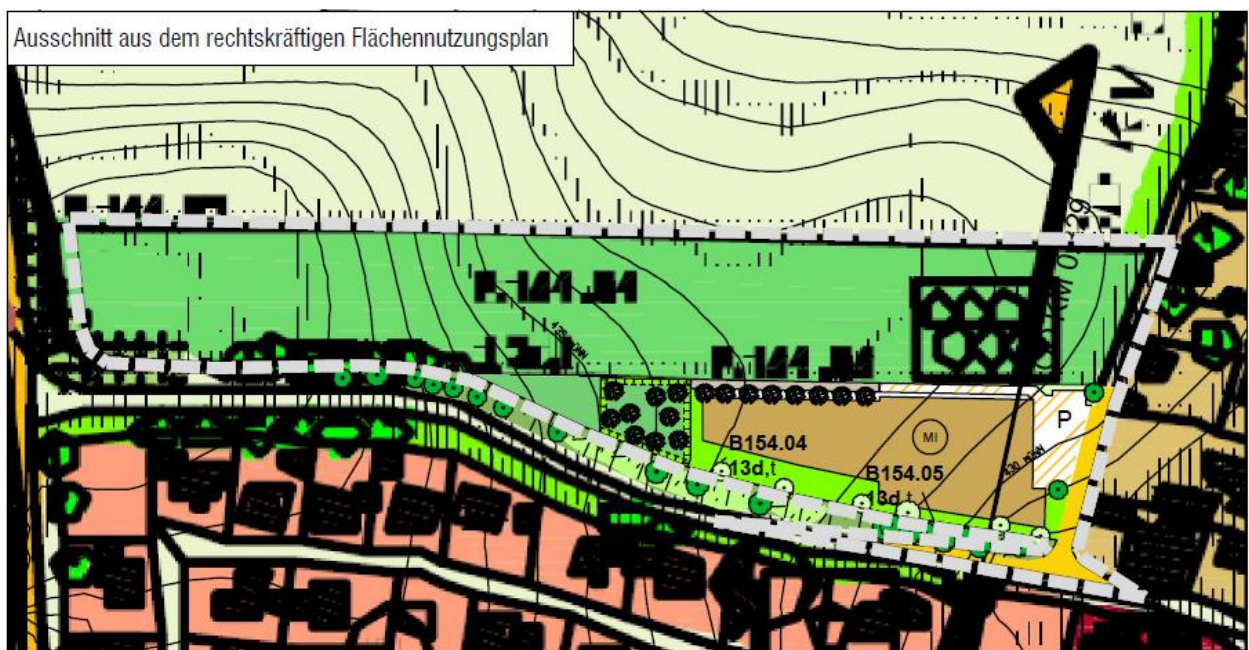


Abbildung 3: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Änderung (grau)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim ist das Änderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Mischgebiet ausgewiesen. Zudem befindet sich im Westen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Südosten sind eine Parkfläche und eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Aufgrund der Planung einer Betriebserweiterung und der Unterbringung von handwerks-, handwerksähnlichen und landwirtschaftsaffinen Handwerksbetrieben mit dazugehöriger

Wohnnutzung am Betrieb soll die Planfläche von einer landwirtschaftlichen Fläche und einer Mischfläche zu einer dörflichen Wohnfläche geändert werden.

Durch die Änderung wird im Nordosten eine öffentliche Grünfläche mit Wendemöglichkeiten landwirtschaftlicher Fahrzeuge geschaffen. Zudem wird eine Erschließungsstraße mit Wendehammer entlang des Geltungsbereichs im Norden erzeugt.

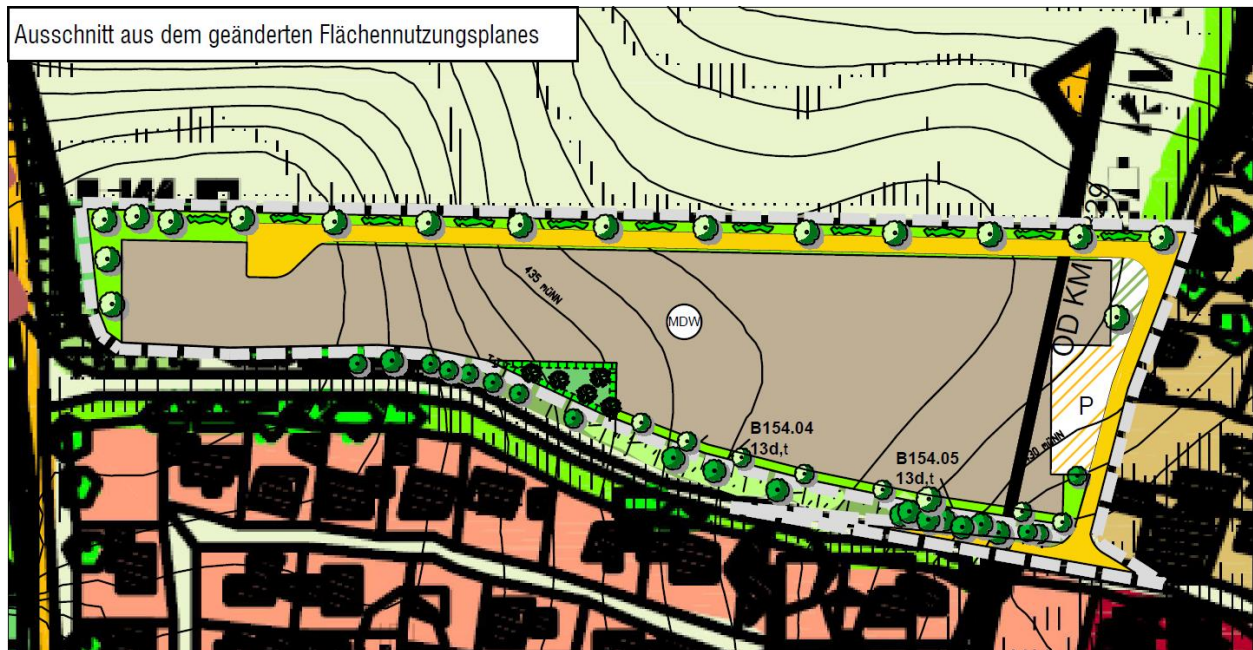


Abbildung 4: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stadel-Schmiedkreppe“ sind für die Gemeinde Holzheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern -LEP zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dies bedeutet, dass in diesem Raum insbesondere die Erwerbsmöglichkeiten, die Wohnverhältnisse und die Verkehrsbedingungen verbessert werden sollen.

Aufgrund der sozioökonomischen Verflechtungen ist die Gemeinde Holzheim hinsichtlich der Deckung des Grundbedarfs dem Nahbereich des Mittelzentrums Rain, das auch Sitz der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft ist, zugeordnet. Hinsichtlich der Deckung des gehobenen Bedarfs zählt Holzheim zum Verflechtungsbereich des Oberzentrums Donauwörth.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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 1G)

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden. (B II 1.1 Z)

5. UMWELTBELANGE

Das Gebiet der Gemeinde Holzheim zählt zur großräumigen Naturlandschaft des schwäbisch-bayerischen Alpenvorlandes. Das Gemeindegebiet setzt sich aus zwei naturräumlichen Haupteinheiten zusammen.

Im Westen ragt ein Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Lech-Wertach-Ebenen“ mit der Untereinheit „Rainer Hochterrasse“ ins Gemeindegebiet. Im Anschluss daran liegt die Landschaftseinheit der „Aindlinger Terrassentreppe“. Innerhalb der Landschaftseinheit der „Aindlinger Terrassentreppe“ lassen sich zwei naturräumliche Untereinheiten differenzieren: die westlichen und die östlichen Aindlinger Platten.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Naturschutzlandschaften nur in geringen Maßen beeinträchtigt.

6. EINGRIFFSREGELUNGEN

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Stadel-Schmiedkreppe“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben.

D) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stadel-Schmiedkreppe“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante dörfliche Wohngebiet soll auf einer intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche und einer bereits bebauten Fläche errichtet werden, die derzeit durch Strukturarmut und Artenarmut gekennzeichnet ist.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Hierbei wurde festgestellt, dass für das Schutzgut Boden mit mittleren erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu rechnen ist.

Das geplante Vorhaben wird keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Luft, biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, auch nicht in Biotope verursachen. Das Vorhaben wird die Ist-Situation dieser Schutzgüter eher verbessern.

Ungeachtet der bestehenden Vorbelastungen (Kreisstraße und landwirtschaftliche Emissionen) wird das geplante Vorhaben keine wesentlichen weiteren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verursachen. (Ausnahme Belastung des Mikroklimas durch Luftschadstoffe, bedingt durch das mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen)

Im Bereich des Schutzgutes Mensch wurde der wesentliche Belang Lärm durch eine städtebauliche Abschätzung betrachtet. Die Lärmsituation wird im Wesentlichen durch die gewerblichen Nutzungen bestimmt.

Die planbedingten Lärmimmissionen an den Nutzungen im Umfeld des Plangebietes liegen unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsgrenzwerte tagsüber. Nachts ist keine gewerbliche Nutzung zuzulassen. Daher stellt das Planvorhaben keine erhebliche Belastung für die umliegende Wohnnutzung dar. Durch den bestehenden Baukörper ergibt sich eine Abschirmwirkung für die Lärmemissionen nach Süden zu dem allgemeinen Wohngebiet.

Nach §8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (entspr. Art.6a BayNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit nachhaltige, bzw. erhebliche Beeinträchtigungen nur im Bereich Boden (Versiegelung) auftreten.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine