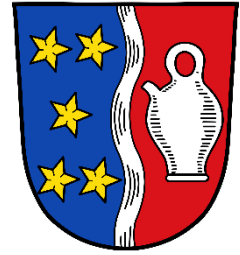


---

# GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### „Stadel-Schmiedkreppe“

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

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

---

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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21105  
Bearbeitung: WD/CN

**INHALTSVERZEICHNIS**

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>C)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.        | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....            | 3         |
| 2.        | Beschreibung des Planbereiches .....                  | 4         |
| 3.        | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....            | 5         |
| 4.        | Übergeordnete Planungen .....                         | 6         |
| 5.        | Umweltbelange .....                                   | 8         |
| 6.        | Planungskonzept .....                                 | 8         |
| 7.        | Immissionsschutz .....                                | 9         |
| 8.        | Energie .....                                         | 11        |
| <b>D)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>                                  | <b>13</b> |
| 1.        | Grundlagen .....                                      | 13        |
| 2.        | Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ..... | 13        |
| 3.        | Ausgleichsbedarf .....                                | 17        |
| 4.        | Planungsalternativen .....                            | 18        |
| 5.        | Monitoring .....                                      | 18        |
| 6.        | Beschreibung der Methodik .....                       | 19        |
| 7.        | Zusammenfassung .....                                 | 20        |

## 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 insbesondere im Innenausbau von Gebäuden spezialisiert hat.

Derzeit gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Mischgebiet Stadel – Schiedkreppe“, dieser umfasst die Flurnummer 49. Städtebaulicher Anlass der damaligen Aufstellung war der Bedarf der Schreinerei Schmid an der Baurechtsschaffung einer Produktionshalle und des zugehörigen Wohnens. Zur Zukunftssicherung des Betriebes beantragt die Familie Schmid eine Erweiterung und Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Teilflurnummer 50. In diesem Zusammenhang soll für den gesamten Bebauungsplan der Gebietscharakter von einem Mischgebiet in ein dörfliches Wohngebiet geändert werden.

Das Grundstück, auf dem sich die Schreinerei neu entwickeln und erweitern möchte und die Gemeinde neuen Wohn- und Arbeitsraum schaffen möchte, befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Stadel, Ortsteil der Gemeinde Holzheim. Dieses Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb mit diesem Bebauungsplan zum einen den vorhandenen Betriebsbestand zu sichern und zum anderen Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu schaffen.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, den Betriebsstandort in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 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.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stadel-Schmiedkreppe“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 23.620 m<sup>2</sup>.

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

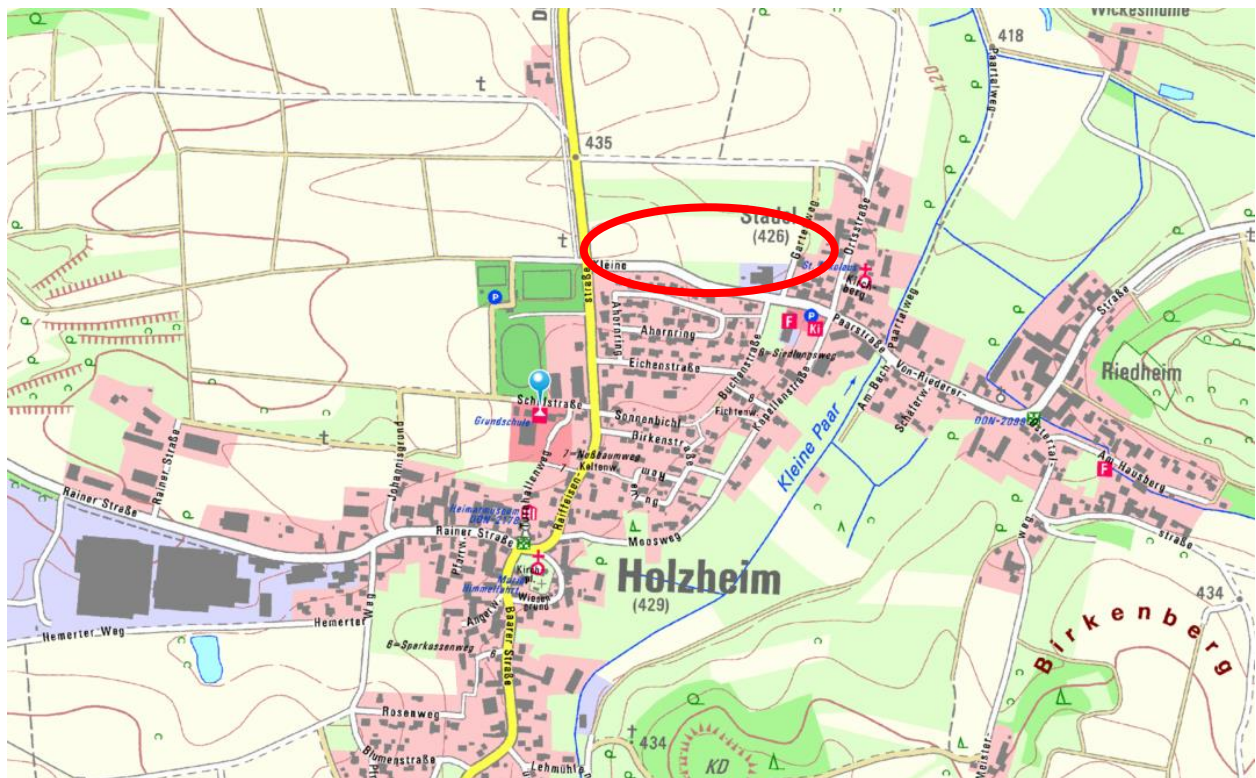


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen.
- Im Osten durch den Gartenweg und dahinterliegende dörfliche Wohnbebauung.
- Im Süden durch den bereits vorhandenen Betrieb der Fa. Schmid und der DON34 Kleine Paarstraße mit anschließender Wohnbebauung.
- Im Westen durch die DON33 Raiffeisenstraße und dahinterliegender landwirtschaftlich genutzten Fläche.

## 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Erweiterungsgebiet fällt leicht von Nord nach Süd und von West nach Ost ab. 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.

Das Erweiterungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.



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

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mischgebiet Stadl – Schmiedkreppe“ als Mischgebiet und im Bereich der geplanten Erweiterung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Nutzungsänderung benötigt es eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung besteht bereits der Bebauungsplan „Mischgebiet Stadl – Schmiedkreppe“. Dadurch, dass die Fläche nach Norden und Westen erweitert wird und sich die Art der baulichen Nutzung ändern soll, muss dieser geändert werden.

#### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Stadel-Schmiedekrepp“ 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 liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Nördlich befindet sich das Mittelzentrum Rain, nordwestlich das Oberzentrum Donauwörth und südlich die Mittelzentren Meitingen, Langweid am Lech und Gersthofen, gefolgt von der Metropole Augsburg.

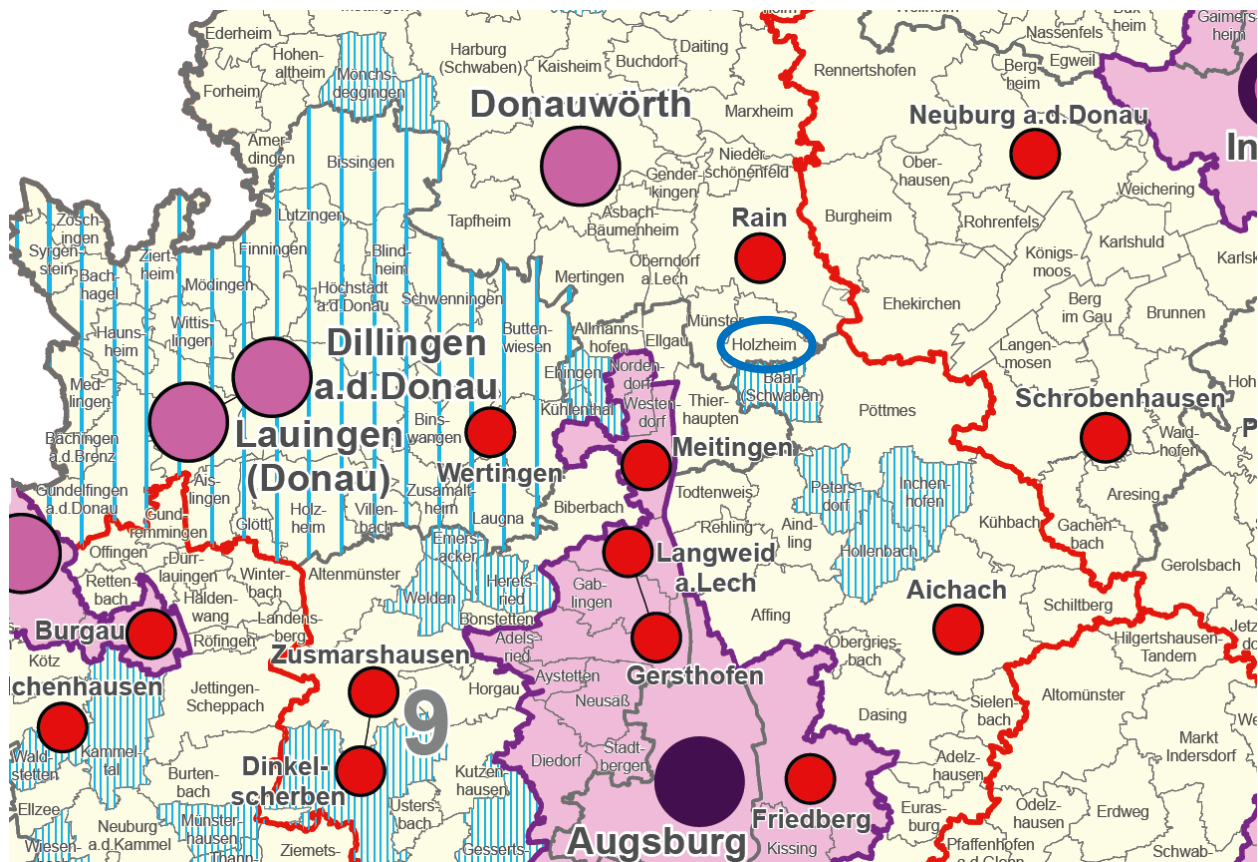


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2020

#### 4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z 1.1.1)

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z 1.1.2)

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. (G 1.3.1)

Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G 1.3.2)

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (G 1.4.1)

#### 4.1.2 Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G 2.2.5)

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. (G 5.1)

## 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)

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Holzheim befindet sich in der Nähe landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

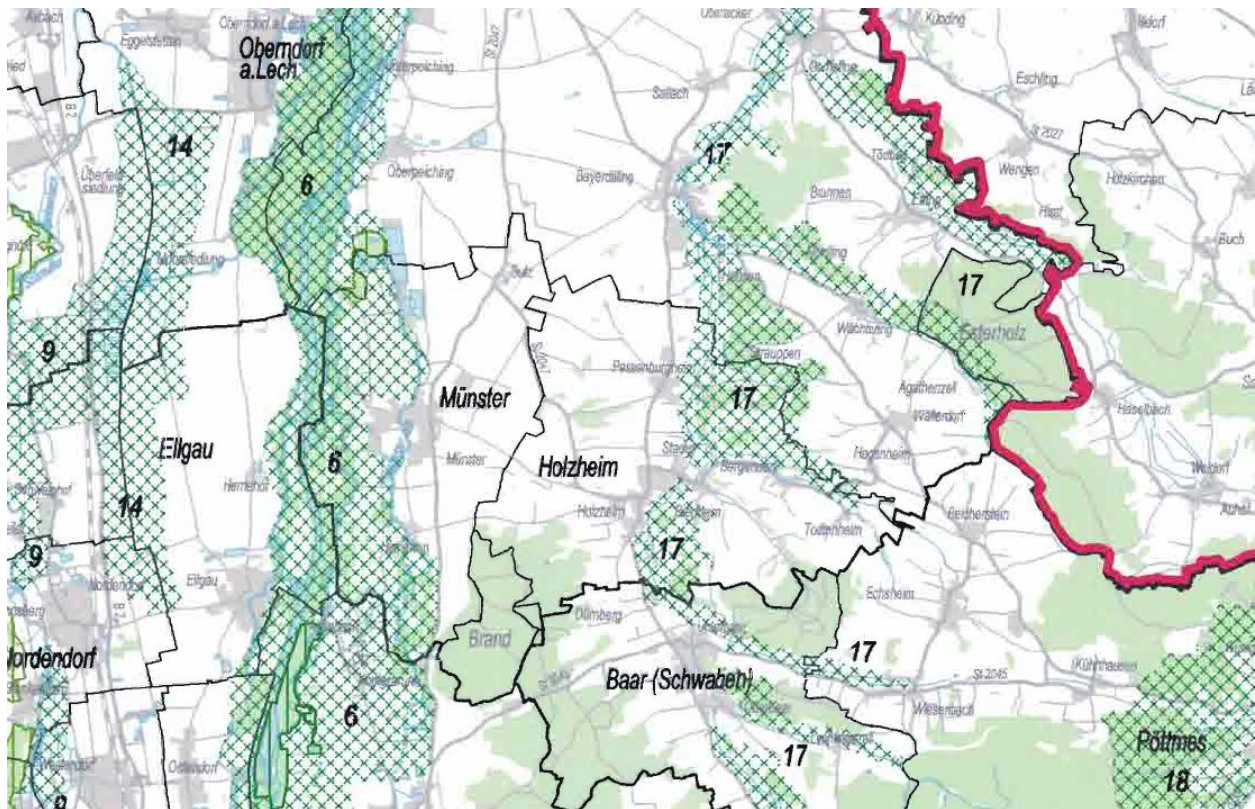


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

## 5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bauflächen als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen. Damit wird eine Nutzungsmischung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören erreicht. Diese Nutzungsmischung ist angesichts des Wohnumfeldes im Süden und des Dorfgebietes im Osten zweckmäßig und gewährleistet eine konfliktfreie Integration des dörflichen Wohngebietes.

Die Fa. Schmid ist ein Unternehmen das dem Holzverarbeitenden Gewerbe zugeordnet ist. Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung der Fa. Schmid und der Gemeinde Holzheim ausreichend Spielräume für eine weitere zukünftige

Entwicklung einzuräumen. Die Haupteerschließung des Plangebietes verläuft im Osten unmittelbar an die Kleine Paarstraße.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan im Einzelfall geprüft und an den konkreten zu erwartenden Emissionen unter Beachtung der jeweiligen Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz benachbarter Nutzungen bewertet. Die Erfahrung zeigt, dass es in der Vergangenheit hier keine Beschwerden insbesondere wegen der Lärmentwicklung gab.

Die festgesetzte Bauweise sowie die Gestaltungsmerkmale sollen den Bedürfnissen sowohl für gewerbliche als auch für wohnliche Bauten Rechnung tragen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurde für die überbaubaren Grundstücke im Plangebiet eine einheitliche Festsetzung für die zulässige Wand- und Gesamthöhe sowie die Begrünung der Gebäude getroffen. Mit dieser Festsetzung wird der gebietsprägende Charakter der Bestandsgebäude und der umliegenden dörflichen bzw. Wohn- Bebauung entlang der Kleinen Paarstraße aufgegriffen.

Die künftige Bebauung wird an die Geländebeziehungen des Plangebietes angepasst. Das bedeutet, dass sich größere Baukörper nach Nordwesten eher in das Gelände eingraben, damit ist gewährleistet, dass Gebäude am Ortsrand nicht exponiert in der Landschaft stehen.

Durch die grünordnerische Festsetzungen wird das Plangebiet eingegrünt und schafft eine Ortsrandeingrünung.

Durch die Fläche, die von Wohnbebauung freizuhalten ist wird sichergestellt, dass die Emissionen ausgehend von dem geplanten Schornstein der Schreinerei dort keine Beeinträchtigung von wohnen auslöst. Die VDI-Richtlinien werden somit dort eingehalten.

## **6.2 Ausgleichsflächen**

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht. Die Ausgleichsflächen werden teilweise intern, teilweise extern hergestellt.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

Es wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung von der Firma igi CONSULT für die Betriebsgeräusche durchgeführt, die zukünftig infolge des Schreinereibetriebes zu erwarten sind.

**Hinweis:** Der Neubau der Schreinerei wird in Zukunft von der Firma Schmid nicht mehr realisiert, jedoch steht der Neubau in den folgenden Texten für zukünftige Bauten in dem Plangebiet.

Mit Hilfe eines digitalen Rechenmodells wurden, ausgehend von den zu erwartenden Betriebsgeräuschen, Schallausbreitungsrechnungen zur Wohnnachbarschaft hindurchgeführt und die Ergebnisse auf der Grundlage der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift TA Lärm /2/ bewertet.

Den Berechnungen zufolge wird am nächstgelegenen Wohngebäude östlich des untersuchten Schreinereigeländes (Immissionsort IO 1) der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Am südlich gegenüber der Kleinen Paarstraße benachbarten Wohngebiet (Immissionsort IO 2, Bebauungsplangebiet „Am Steigfeld“) wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 4 dB unterschritten.

Aus der berechneten Lärmkarte geht hervor, dass westlich des Schreinerei- Neubaus der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) teilweise überschritten wird. In der Konsequenz darf im Fall dort ebenfalls angedachter Wohnbebauung nordwestlich der 55 dB(A)-Isolinie zumindest ohne Schallschutzvorkehrungen kein Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden.

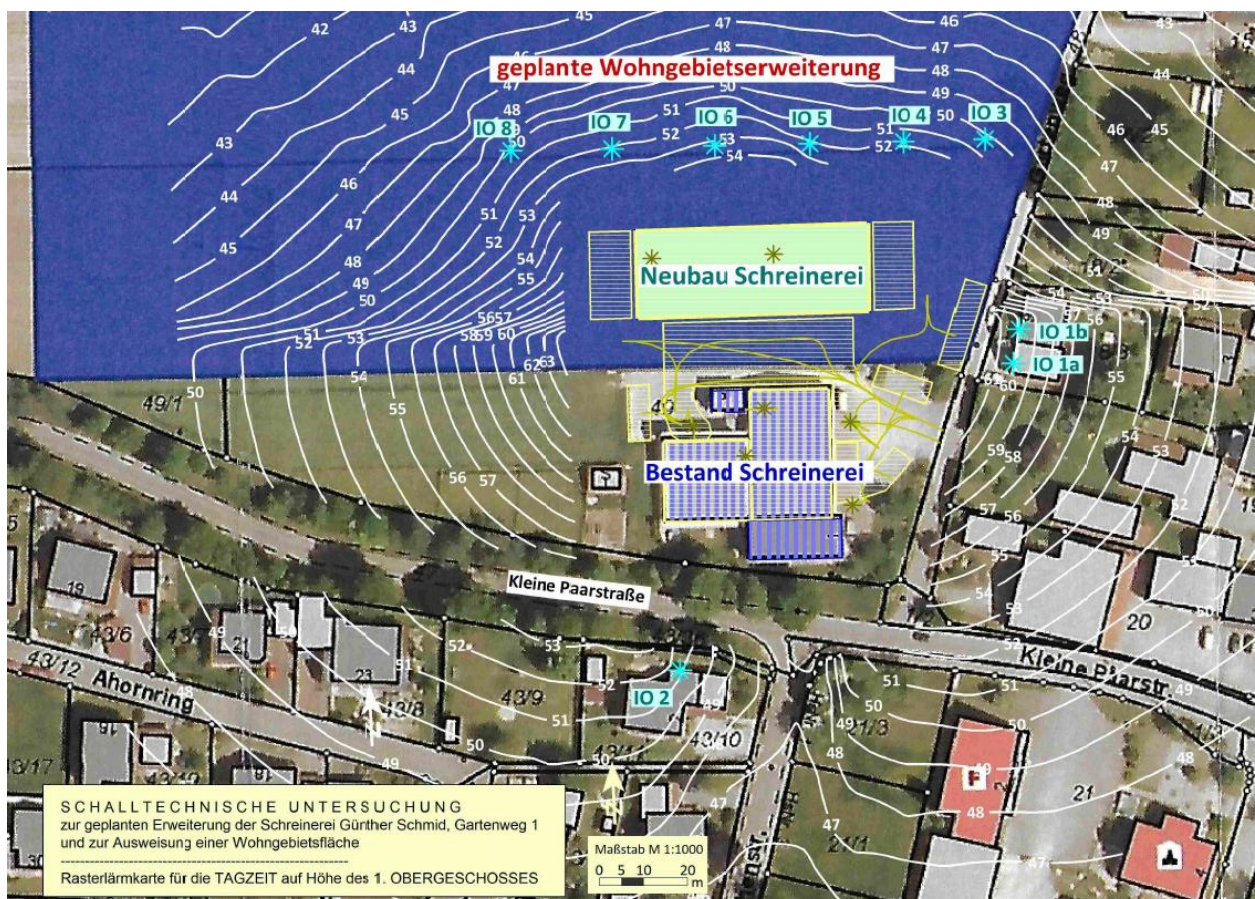


Abbildung 5: Rasterlärnkarte, 1. Obergeschoss - Tageszeit

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm /2/ ist an keinem Immissionsort zu erwarten. Darüber hinaus lässt das durch den Gewerbebetrieb auf den öffentlichen Straßen

bedingte Fahrzeugaufkommen an keiner Wohnnutzung eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /5/ befürchten.

Die Berechnungsergebnisse gelten unter der Voraussetzung, dass der Schreinereibetrieb nur tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) tätig ist. Lkw-Anlieferverkehr und Ladetätigkeiten (bis zu 3,5 Stunden Einsatz eines gasbetriebenen Gabelstaplers im Freien) sind auf den maximal möglichen Arbeitszeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr beschränkt.

Beim geplanten Hallenneubau sind die Tore an der Südseite auch im Fall von Werkstattarbeiten offen berücksichtigt. An den übrigen Gebäudeseiten des Neubaus ist von geschlossenen Außenbauteilen ausgegangen.

Durch die Berechnungen der Immissionen der neu geplanten Halle wird davon ausgegangen, dass weitere Betriebe im Geltungsbereich im Nordwesten keine Auswirkungen auf die Umgebung haben werden.

## 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 Solarthermieranlagen 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

Die Gemeinde Holzheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes 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 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.

## **D) UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

---

#### **1.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Siehe hierzu unter 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung in der Begründung.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

### **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere 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.

#### **2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorabbetrachtung nicht, da im Vorfeld keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vorlagen. Das Planungsgelände ist artenarmes Grünland und bereits bebaute Fläche.

Besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände oder Landschaftsbestandteile sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Durch das Baugebiet werden natürliche oder naturnahe Biotope nicht betroffen oder beeinflusst.

Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, sowie die Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff bzgl. dem Schutzgut Tiere und Pflanzen deutlich gemildert.

#### Bewertung:

Da es sich beim Planungsgebiet fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und bereits bebaute Fläche handelt, ist der Eingriff als gering eingestuft.

Die geplante Eingrünung und Durchgrünung sorgen in diesen Bereichen für eine Aufwertung der Fläche für Tiere und Pflanzen.

## **2.2 Schutzgut Boden**

Der Boden unterliegt durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits Beeinträchtigungen.

Durch das Vorhaben werden ca. 60% des Plangebietes versiegelt und damit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen deutlich verschlechtert.

In den anderen 40 % des Plangebietes werden neue hochwertige Grünanlagen geschaffen, deren Belastung auf das Schutzgut Boden bei weitem geringer ist, als das jetzige artenarme Grünland.

Der Planfall dörfliches Wohnen beeinträchtigt im Vergleich zur Ist-Situation erheblich die Belange des Schutzgutes Boden.

#### Bewertung:

Es wird von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant.

Durch gezielte Versickerung des Dachniederschlagswassers auf dem Grundstück mit entsprechenden Schutzvorkehrungen wird der Eingriff gemindert.

Für den Planfall MDW ist bedingt durch die GRZ (0,6) von einer deutlicheren Verschlechterung des Schutzgutes Wasser im Vergleich zur landwirtschaftlichen intensiven Nutzung auszugehen.

Die Grundwasserneubildungsrate eines MDW ist abhängig von dem Freiflächenanteil gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung deshalb ungünstiger zu bewerten, da von einer verringerten Versiegelung auszugehen ist.

#### Bewertung:

Im Planungsgebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser zu versickern, so dass der natürliche Wasserhaushalt nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, werden nicht an eine Versickerung sondern an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Ein eventuelles Austreten von Schadstoffen ins Grundwasser ist daher auszuschließen.

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering gesehen.

## **2.4 Schutzgut Klima / Luft**

Als wesentlich die Luftqualität im Untersuchungsgebiet beeinflussende Strukturen / Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes sind die Straßen, insbesondere die Kreisstraße zu nennen.

Eine Zunahme an Luftschadstoffbelastungen durch den Individualverkehr kann bei der Verwirklichung eines MDW nicht ausgeschlossen werden.

Die Beschränkung der Befestigung auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser auf dem Grundstück, reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ innerhalb der Bebauung und die privaten Pflanzflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Die o.g. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in Verbindung mit der Eingrünung erhöhen die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

### Bewertung:

Es wird von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft ausgegangen.

## **2.5 Schutzgut Mensch**

Bedingt durch die Situierung des Betriebsgebäudes – giebelseitig zur Kleinen Paarstraße – ergeben sich für das südwestlich angrenzende Wohngebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lärmemissionen durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des MDW.

Die schutzwürdigen Wohnnutzungen wurden untersucht und bewertet. Die durch die geplante gewerbliche Nutzung entstehenden Immissionen liegen an allen Immissionspunkten unter den reduzierten Immissionsrichtwerten.

Dadurch entstehen durch das geplante Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden.

### Bewertung:

Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Bewertungsgegenstand für das Schutzgut Landschaft ist das Landschaftsbild.

Die Bebauung auf diesem Standort führt aufgrund seiner Großflächigkeit zu einer Landschaftsbildveränderung. Die Veränderung des Bildes kann durch gute auf die örtliche Situation eingehende architektonische Gestaltung der Baukörper sowie der Außenanlagen (Grünanlagen) positiv beeinflusst werden.

Innerhalb der Bauflächen lockern Verkehrsgrünflächen sowie private Pflanzflächen das Erscheinungsbild der Erschließungsstraßen und der Baukörper auf.

Weiterhin wird die massive Wirkung der Gebäude durch Fassadenbegrünung abgemildert.

#### Bewertung:

Es wird von geringen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgegangen.

## **2.7 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 Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

#### Bewertung:

Es wird von keinen Erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

## **2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der Realisierung eines dörflichen Wohngebietes eine höhere Nutzungsintensität des Areals als bei der Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stattfinden würde.

Die höhere Versiegelung des Dörflichen Wohngebietes im Vergleich zum Status Quo wirkt sich insbesondere bei dem Schutzgut Boden aus.

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.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen 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: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. 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.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

### 3. AUSGLEICHSBEDARF

---

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Die vorgesehene Freiflächengestaltung – grünordnerische Festsetzungen - beinhalten vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes. Dabei werden positive Effekte für Natur und Landschaft generiert.

- Keine Versiegelung der Stellplatzflächen
- Herstellung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Intensive Durchgrünung mit großkronigen Bäumen und Hecken an den Rändern des Plangebietes

#### Ausgleichsmaßnahmen

Die auszugleichende Fläche beträgt 14.442 m<sup>2</sup> und wird mit einem Faktor von 0,4 ausgeglichen. Für die Kompensation des Eingriffes durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 5.776,8 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt intern auf der Flurnummer 49/1 mit ca. 405 m<sup>2</sup> und extern auf der Flurnummer 387 (Gemarkung Echsheim, Gemeinde Pöttmes) mit ca. 450,6 m<sup>2</sup>, auf der Flurnummer 296 mit ca. 3.151 m<sup>2</sup> und auf der Flurnummer 295 mit ca. 1.770,2 m<sup>2</sup>.

Die Zielentwicklung der Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 49/1 ist das Anpflanzen von extensivem Grünland, Obstbäumen und Bäumen der III. Wuchsklasse.

Die Zielentwicklung der Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 387 ist das Anpflanzen von extensivem Grünland und lockeren Gehölzgruppen.

Die Zielentwicklung der Ausgleichsfläche auf Flurnummer 296 ist das Anpflanzen von extensivem Grünland und lockeren Gehölzgruppen.

#### 4. PLANUNGSAalternativen

---

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mischgebiet Stadel-Schmiedkreppe“ wurden zahlreiche Entwurfsalternativen entwickelt, um die Vor- und Nachteile des jeweiligen Planungskonzeptes besser abschätzen und beurteilen zu können. Von diesen Entwurfsalternativen wurde eine konträre Variante ausgewählt um die Vorteile des Planungskonzeptes des Vorentwurfs zu erläutern.

##### **Zusammenfassende Bewertung:**

Die Auswertung der Planungsalternativen machte deutlich, dass seitens der Verkehrerschließung ausschließlich eine Anbindung von der Kleinen Paarstraße sinnvoll ist, um den Kunden- und Betriebsverkehr in die vorhandenen Verkehrsströme integrieren zu können.

Die Situierung der Stellplätze im Osten des Plangebietes garantieren kurze Anfahrtswege und belärmen nicht das südlich des Plangebietes angrenzende Wohnen. Die bauliche Anordnung des bestehenden Betriebsgebäudes giebelseitig zur kleinen Paarstraße schirmt sowohl den Lärm des Betriebes als auch den Lärm des Kundenverkehrs nach Südwesten zum Wohnen ab.

#### 5. 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 Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Stadel-Schmiedkreppe“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

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
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim i. d. F. v. ... ..
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- 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

.

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

---

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

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.

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt ist bei einem dörflichen Wohngebiet von einer Verbesserung der Ist-Situation auszugehen.

Das geplante Vorhaben wird keine/geringe 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/geringe 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.

Es ist festzustellen, dass der Bereich der natürlichen Schutzgüter verbessert wird. Die grünordnerische Festsetzungen (z.B. Anlage von Ausgleichsflächen, Reduzierung der Versiegelung, intensive Durchgrünung des Baugebietes unter Einbeziehung der Gebäude, qualitativ hochwertige Eingrünung des Baugebietes) gewährleisten dies.

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 durch die angeführten Maßnahmen ausgeglichen werden können.

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                        |