

Landratsamt Neu-Ulm · Kantstraße 8 · 89231 Neu-Ulm

Gemeinde Holzheim  
Kirchstraße 14  
89291 Holzheim

**Bauleitplanung, Straßenrecht, Bodenrichtwerte**

Bearbeiter: Herr März  
Zimmer: 203  
Telefon: 07 31 / 70 40 - 3300  
Telefax: 07 31 / 70 40 - 3399  
E-Mail: roland.maerz@lra.neu-ulm.de

Unser Zeichen: 33 – 6102.5 126-7068-024-0  
Datum: 30.08.2018

Bebauungsplan der Gemeinde Holzheim für das „Gewerbegebiet Holzheim West“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans; Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB  
Mail Büro Zint vom 24.07.2018

**Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen:**

I.) **Immissionsschutz:**

Das Plangebiet liegt zwischen dem „Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand“, der Kleingartensiedlung „Tänneleackerweg“ und der Staatsstraße 2021. Die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet an den umliegenden Immissionsorten (im Besonderen auch die Kleingartensiedlung) sind in einer schalltechnischen Untersuchung darzustellen und Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorzuschlagen. Außerdem sind in der schalltechnischen Untersuchung die Lärmeinwirkungen (benachbartes GE und St 2021) auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen. Sollte die schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen vorschlagen, wie Lärmkontingent oder Festlegung von Bereichen ohne schutzbedürftige Nutzung, ist um das Plangebiet im Flächennutzungsplan das Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanzV zu legen und in der Legende zu beschreiben.

II.) **Naturschutz und Landschaftspflege:**

Der Geltungsbereich der aktuellen Planung überschneidet sich mit den Geltungsbereichen von zwei anderen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen:  
Das Grundstück Fl. Nr. 402 liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Tännelesacker“. Das Grundstück Fl. Nr. 404/6 liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand“. Es umfasst nicht nur die westliche Ortsrandeingrünung des bestehenden GE, sondern erstreckt sich auch entlang der St 2021 Richtung Westen mitsamt einem festgesetzten Sichtdreieck für das alte GE.



### Grünordnung

- a) Die bestehende breite Ortsrandeingrünung auf dem Grundstück Fl. Nr. 404/6 im Westen des bestehenden GE wurde aufgrund der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand“ erstellt. Die in der aktuellen Planung dargestellte Überplanung und damit verbundene Rodung dieses gesamten Gehölzbestandes kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht befürwortet werden. Bei der vorangegangenen Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Pfuher, Finninger und Bauernried“ ging der Landkreis davon aus, dass dieser Grünbestand auch künftig als Grünzäsur mit ökologischem und ortsbildgestalterischem Wert zwischen den beiden Gewerbegebieten erhalten bleibt.  
Falls das betreffende Grundstück trotz der Überschneidung mit dem anderen Bebauungsplan (s.o.) innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt, ist der darauf befindliche Gehölzbestand unverändert zu erhalten, als Bestand darzustellen und in die Planung zu integrieren.
- b) Auf dem Grundstück Fl. Nr. 402 wird im vorliegenden Entwurf großflächig ein Gehölzbestand als „zu erhalten“ festgesetzt, obwohl sich dort gar keine Gehölze befinden und das Grundstück als Grünland bewirtschaftet wird. Bis auf eine breite Eingrünungsfläche im Westen könnte dieses Grundstück daher eigentlich als Baufläche ausgewiesen werden.
- c) Die Breite der westlichen Ortsrandeingrünungsfläche ist im Bereich nördlich der künftigen Zufahrtstraße deutlich zu vergrößern, sodass dort eine wirksame neue Ortsrandeingrünung entstehen kann, wie es im Änderungsverfahren der LSG-Verordnung vorgesehen war. Anstelle einer dreireihigen Hecke mit vorgelagerten Grünlandsäumen sind dort durchgehend flächenhafte Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- d) Die Grünflächen sind in der Zeichnung eindeutig als private oder öffentliche Grünflächen zu unterscheiden. Im Sinne einer einheitlichen, harmonischen Gestaltung wird die Festsetzung als öffentliche Grünflächen dringend empfohlen. Dies gilt insbesondere für die westliche neue Ortsrandeingrünung.
- e) Sämtliche Pflanzflächen sind im Plan zu bemaßen.
- f) Es wird gebeten, die Pflanzenarten der Sträucher-Auswahlliste in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf standortheimische Arten zu beschränken.
- g) Die Unterschiede zwischen den verwendeten Planzeichen „Pfg“ und „Pfg2“ sind in der Zeichenerklärung zu erläutern.

### Ausgleich

Aufgrund der oben aufgeführten erforderlichen Änderungen von Größe und Zuschnitt der Grünflächen sowie ggf. auch von Bauflächen wird die Berechnung des Ausgleichsbedarfs überarbeitet werden müssen. Es wird gebeten, vor der erneuten öffentlichen Auslegung der Planung die Ausgleichsberechnung sowie die Auswahl einer geeigneten externen Ausgleichsfläche und der dort durchzuführenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fläche im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

### Einfriedungen

Unter Nr. 2.4.1. der Satzung ist zu ergänzen, dass Einfriedungen nur ohne Sockel und für Kleintiere durchgängig zu gestalten sind.

III.) **Wasserrecht und Bodenschutz:**

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird vorgegeben. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in einen Entwässerungsgraben zur Leibi erfolgen. Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Folgendes ist noch zu anzumerken:

Überschwemmungsgebiet

Aufgrund der Topographie ist es unwahrscheinlich, dass das geplante Baugebiet bei einem 100-jährigen Hochwasser der Leibi überschwemmt wird. Entsprechende Berechnungen liegen allerdings nicht vor. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einem Extremhochwasser der Leibi zu einer Überflutung kommt. In einem Autohaus werden verschiedene wassergefährdende Stoffe gelagert.

Der Text sollte bei Hinweisen deshalb wie folgt ergänzt werden:

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sollte vorsorglich hochwassersicher ausgeführt werden.

März