

Gemeinde Holzheim

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Holzheim West"

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Stand: 06.11.2018

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft, sowie ein nördliches Flurstück als private Grünfläche dar. Als nachrichtliche Übernahme ist dargestellt, dass der Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Pfuhler, Finninger und Bauernried" liegt. Der Kreistag des Landkreises Neu-Ulm hat in der Sitzung am 20.10.2017 die Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem Schutzgebiet beschlossen.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes im Parallelverfahren geändert.

2. Anlass der Planung und Verfahren

Die in Neuhausen als Familienbetrieb ansässige Firma Autohaus Reifen Weiss GmbH ist aufgrund von beengten Flächen am bisherigen Standort gezwungen für eine Erweiterung und Weiterentwicklung an einen neuen Standort umzusiedeln. Die Firma möchte ihren Standort im Gemeindegebiet von Holzheim unbedingt beibehalten und benötigt eine Erweiterungsfläche von ca. 3.500 m² sowie ca. 1.000 m² als zukünftige Reservefläche, womit sich ein Gesamtbedarf von ca. 4.500 m² ergibt.

Für die Verlagerung des Firmenstandorts wurde eine Untersuchung von Standortalternativen im Gemeindegebiet von Holzheim durchgeführt. Hierbei hat sich der vorgesehene Standort als einzige Alternative herausgestellt. Die Grundstücksvoraussetzungen mit entsprechender Größe, sehr guter verkehrlicher Anbindung, Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit und gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Grundstücksverfügbarkeit sind durchweg erfüllt.

Da sich die Flächen des Geltungsbereichs innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Pfuhler, Finninger und Bauernried" befinden und dies somit eine Entwicklung verhindert, wurde seitens der Gemeinde Holzheim die Herausnahme der entsprechenden Flurstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet als Grundlage für die weitere Entwicklung beantragt. Diese Voraussetzung wurde mit Beschluss des Kreisrats vom 20.10.2017 geschaffen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht für eine Bebauung. Im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 402 Gemarkung Holzheim überlagert der Geltungsbereich den Bebauungsplan "Tänneleackerweg" sowie im Südosten den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand" auf Teilen der Flurstücke Nr. 404, 404/6 und 404/11 Gemarkung Holzheim.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie der erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines gut in die Landschaft eingegrüntes Gewerbegebietes.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Holzheim und schließt an die vorhandene Gewerbebebauung entlang der Leibi an und bildet damit den Abschluss des Ortsrandes in Richtung Westen. Die angrenzende Bebauung ist durch eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen mit zweigeschossiger Pult- und Satteldachausbildung geprägt. Diese wird durch die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung räumlich abgegrenzt.

Im Norden grenzen eine landwirtschaftliche Fläche (Flurstück Nr. 404/9) sowie mit älterem Baumbestand gut eingegrünte private Grünflächen an.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch den asphaltierten Feldweg "Tänneleackerweg" begrenzt, an den eine weitere private Grünfläche angrenzt. Diese wird von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die nach Westen hin leicht ansteigen.

Im Süden wird der Planungsbereich durch die Staatstraße St 2021 begrenzt, an die der Friedhof sowie weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in ca. 150 m Abstand in östlicher Richtung zum Ortskern Holzheim hin.

Das Gelände weist eine minimale Neigung in Richtung Norden und Westen auf und liegt gemittelt auf ca. 474 m ü. NN. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein Gehölzbestand ist lediglich in Form der entlang des Straßenrands vorhandenen fünf Eschen vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 402, 403, 403/1 und 404 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 316, 404/6 und 404/11 der Gemarkung Holzheim und weist eine Größe von ca. 8.348 m² auf.

4. Planungskonzeption

Die vorgesehenen Gewerbeflächen werden über den Tänneleackerweg, der in die Staatstraße 2021 mündet, erschlossen. Die Gewerbefläche wird an drei Seiten durch eine angemessene Ortsrandeingrünung umgrenzt um den Eingriff in die Landschaft zu minimieren und die Bebauung in das landschaftliche Umfeld gut einzufügen. Aufgrund der Anbauverbotszone der Staatstraße muss die Baugrenze im Süden 20 m vom Fahrbahnrand zurückrücken.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und angrenzend an die Privaten Grünflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), in dem nur Betriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich somit auf die Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wie sie in einem Mischgebiet zulässig sind.

Um die vorgesehene Nutzung durch die Firma Autohaus Reifen Weiss GmbH zu ermöglichen, werden Bestimmungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet 1 getroffen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
- Betriebseigene Tankstellen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten dieselben Nutzungen wie im Gewerbegebiet 1, außer dass betriebseigene Tankstellen und Ladestationen für E-Fahrzeuge ausgeschlossen werden.

Auf der westlichen Teilfläche des Plangebietes bestehen nördlich angrenzend private Eigentümergeärten. Dieser Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Tänneleackerweg". Die Nutzung ist dabei als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten festgesetzt. Zulässig ist dabei eine nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf.

Weiterhin werden Bestimmungen über die Parzellierung und Bauweise der Gartenhäuser getroffen. Die Merkmale einer Kleingartensiedlung sind jedoch nicht gegeben.

Die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet auf die umgebenden Nutzungen sind bei der Planung grundsätzlich zu berücksichtigen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen u. möglichen Konflikten. Daher wird eine Gliederung des geplanten Gewerbegebietes entsprechend § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Die Gliederung des Gewerbegebietes wird so vorgenommen, dass die unmittelbar an die privaten Gärten angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes mit Beschränkungen in der Form belegt werden, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig sind. Dadurch wird ein städtebaulich und planungsrechtlich vertretbarer Übergang der gewerblichen Nutzungen zu den privaten Gärten ermöglicht, ohne wesentliche Störungen der Gartennutzung.

Für die privaten Gärten werden dabei die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A), nur Tagwerte, zugrunde gelegt. Dabei wird angenommen, dass die Gärten zu Nachtzeiten nicht genutzt werden. Der Schutzcharakter der privaten Gärten kann damit sichergestellt werden.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke), Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen. Diese Nutzungen mit Ausnahme von Vergnügungsstätten bestehen bereits in ausreichendem Maße im Ortskern von Holzheim bzw. es bestehen im Gemeindegebiet besser geeignete Grundstücke für diese Nutzungen.

Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr von erheblichen Störungen für die angrenzenden Nutzungen bzw. bei Gebieten, in denen noch keine Vergnügungsstätten vorhanden sind, dass eine nachteilige Beeinflussung mit einem "Trading Down Effekt" besteht. Dies ist mit dem besonderen Gebietscharakter als Gewerbegebiet zur Sicherung des anzusiedelnden Betriebes nicht zu vereinbaren. Bei Vergnügungsstätten besteht ein störender Einfluss auf die im Fokus stehende Ansiedlung des umzusiedelnden Betriebes.

Mit der Zulässigkeit bzw. mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen soll eine geordnete und strukturierte Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden.

Im Gewerbegebiet 2 werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand" bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen. Zulässig sind dabei folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Die Einbeziehung der Flächen im Gewerbegebiet GE 2 erfolgt auf Grund des Erweiterungsbedarfes der bestehenden Firma auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 404/1. Mit der Einbeziehung dieser Teilfläche soll eine dringend benötigte Umfahrt um das bestehende Gebäude ermöglicht werden.

Aufgrund der erforderlichen Einbeziehung der angeführten Teilfläche des Grundstücks Fl.st. Nr. 404/1 wird die Schaffung einer einheitlichen, zusammenhängenden Gewerbefläche zwischen dem bestehenden und dem neuen Gewerbegebiet ermöglicht. Dadurch muss der der Gehölzbestand am Ostrand des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand" entfernt werden. Eine Erhaltung ist im Rahmen der Ausbildung eines funktional zusammenhängenden Gewerbegebietes nicht möglich. Die entfernten Gehölze werden in der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung berücksichtigt.

Ziel der Entwicklung des Plangebietes ist es, für die Firma Autohaus Reifen Weiss GmbH den dringend benötigten und seit langem gesuchten Verlagerungs- und Erweiterungsstandort zu schaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) sowie die zulässige Gebäudehöhe, jeweils als Höchstgrenzen, bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO und die Baumassenzahl auf den Wert von 5,0 festgesetzt, um eine adäquate Dichte der Bebauung zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Gebäudeoberkante) wird als relatives Maß zur fertig hergestellten Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Sie wird mit einem Höchstmaß von 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der nächstliegende Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets in die vorhandene Struktur und Gestaltung des angrenzenden, bebauten Gebiets einfügt und entsprechend der Lage und der Nutzung des Plangebietes angemessene Bauungsformen ermöglicht werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe des Baufters wird so dimensioniert, damit die Errichtung von angemessenen gewerblichen Baukörpern entsprechend den jeweiligen Anforderungen des Betriebes ermöglicht wird. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße 2021 muss eine Freihaltezone von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden, die die Baugrenze entsprechend berücksichtigt.

Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass Garagen und Carports ebenfalls nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig, müssen sich jedoch innerhalb der als Gewerbegebiet (GE-Fläche) festgesetzten Fläche befinden.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Damit wird den Ansprüchen der geplanten Bebauung entsprochen.

5.4 Verkehrserschließung

Die Flächen werden über den Tännleackerweg, der in die Staatsstraße 2021 mündet, erschlossen. Der asphaltierte Feldweg wird auf 5,0 m Breite ausgebaut. Für die Zufahrt auf die Gewerbegebietsfläche wird die westliche Ortsrandeingrünung auf einer Länge von ca. 10 m unterbrochen. Die Dimensionierung der Zufahrt wurde mittels Schleppkurven überprüft, Änderungen sind nicht erforderlich.

Im Bereich der Staatsstraße besteht auf Höhe der vorgesehenen Zufahrt zum Plangebiet eine Linksabbiegespur Richtung Neuhausen. In diesem Bereich besteht auch eine Querungshilfe für den Fußgängerzugang zum Friedhof der Gemeinde. Im Zuge der St 2021 wird im Schatten der Mittelinsel durch Markierungen eine Linksabbiegespur in das Plangebiet markiert. Die Zufahrt wurde mittels Schleppkurven untersucht, ausgelegt für einen Sattelzug. Die Untersuchung zeigt, dass eine Einfahrt in das Gebiet mit einer kurzen Abbiegespur möglich ist. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen reicht die vorgeschlagene kurze Linksabbiegespur.

Der zur Ansiedlung vorgesehene Kfz-Betrieb wird monatlich von einem Sattelzug angefahren. Dabei handelt es sich um die Anlieferung bzw. Abholung von Pkw's. Weiterhin wird der Betrieb täglich von ca. 8 – max. 10 Kunden angefahren.

Zu besonderen Betriebszeiten, z.B. zum Reifenwechsel innerhalb eines Monats im Frühjahr und Herbst besteht eine Frequenz von ca. 20 – 25 Kunden pro Tag, die den Betrieb anfahren.

Das rückwärtige Grundstück Fl.st. Nr. 404/9 ist von den umgebenden Straßen durch die Planung nicht mehr erschlossen. Die Zufahrt zu dem Flurstück Nr. 404/9 erfolgt zukünftig über das Grundstück Fl. Nr. 404/8, da beide Flurstücke demselben Grundstückseigentümer besitzen. Das Flurstück Nr. 404/9 wird somit nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über einen direkten Zugang auf dem Flurstück Nr. 404/8 erschlossen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im Bereich der neuen Zufahrt zum Plangebiet sollte das Ortseinfahrtsschild auf den Bereich westlich der Abbiegespur nach Neuhausen verschoben werden. Damit könnte eine weitgehend gefahrlose Zufahrt zum Plangebiet ermöglicht werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung von Pflanzgeboten mit Bäumen und Sträuchern als Ortrandeingrünung
- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes der fünf Eschen entlang der Staatstraße 2021
- Festsetzung von Baumstandorten innerhalb der Gewerbegebietsfläche
- Festsetzung von Verkehrsgrünflächen
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- Festlegung von Artenlisten für Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sowie eine entsprechende Einfügung in den umgebenden Freiraum gewährleistet.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die erforderliche Umweltprüfung, die Bilanzierung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung dargelegt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die Eingriffe wurde entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht ein Kompensationsbedarf von 1.929 m². Die Bewertung des Eingriffs wird im Teil B, Umweltbericht dargestellt. Innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Verfügung, weshalb der Ausgleich extern erbracht werden muss. Hierzu wird eine 1.929 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 166 der Gemarkung Neuhausen herangezogen.

5.7 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit Stand vom 12.10.2018 erarbeitet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die relevanten Artengruppen bereits 2016 auf Vögel und Reptilien begrenzt und das Untersuchungsprogramm festgelegt. 2018 wurde die Untersuchung der Fledermäuse und der Haselmaus nachgezogen, da die Planung geändert wurde und die Baumhecke im Osten nun betroffen ist.

Eine Betroffenheit aller anderen Arten kann aufgrund der Abschichtungskriterien (Verbreitung, Lebensraumanalyse, Wirkungsunempfindlichkeit) mindestens auf Landkreisebene (vgl. Empfehlung der Obersten Baubehörde 2018) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungen der betroffenen Gehölze auf Haselmausnester waren negativ. Eine Betroffenheit der Art nach § 44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten (Biber, Wildkatze) können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten wurde nicht festgestellt. Eine weitere Prüfung der Art entfällt damit.

Individuen oder essentielle Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten wurden im Bereich der Baufläche nicht festgestellt. Eine weitere Prüfung der Artengruppe entfällt damit.

Vom Juchtenkäfer gibt es keinen Nachweis im Landkreis Neu-Ulm. Ferner bieten die Bäume keine geeigneten Habitate (Mulmhöhlen).

Vorkommen bzw. eine Betroffenheit von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Amphibien, Libellen) wurden nicht festgestellt und kann auch aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Arten entfällt damit.

Bei den Untersuchungen der Fledermäuse konnte nur die Zwergfledermaus eindeutig nachgewiesen werden. Des Weiteren gelangen Nachweise aus der Artengruppe „Pmid“, einer Bartfledermaus sowie einer Myotis-Art. Der Nachweis der Bartfledermäuse bezieht sich auf die zwei Arten: Kleine Bartfledermaus und Brandt-Fledermaus, die anhand der Rufe nicht unterscheidbar sind. Zur „Pmid“-Artengruppe gehören Rauhautfledermaus und Weißbrandfledermaus. Aus konservativem Ansatz heraus sind alle möglichen Arten in der Artenliste mit aufgenommen. Relevante Quartiersstrukturen sind im Bereich der betroffenen Gehölzreihe im Osten nicht vorhanden, auch wurden keine Ausflüge beobachtet. Sporadisch genutzte Tagesquartiere sind in den wenigen Spalten und Ausfaltungen nicht auszuschließen.

Im Bereich der Untersuchungsfläche wurde das Vorkommen verschiedener Brutvogelarten beobachtet. Direkt vom Vorhaben betroffen sind Amsel und Rotkehlchen. Aus konservativem Ansatz heraus werden auch die weiteren gehölzbrütenden Brutvögel des Umfelds in die weitere Prüfung mit einbezogen. Die Gebäudebrüter Haussperling und Hausrotschwanz sind nicht betroffen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- V1: Baufeldfreimachung:
Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen Oberboden) zwischen 1.10. und Ende Februar.
Direkt vor der Rodung sind die Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken zu prüfen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu überprüfen. Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder sind einzelne Bäume später zu fällen.

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.8 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage Steinheim zugeführt.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Erschließung des Geltungsbereiches sichergestellt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

5.9 Immissionsschutz

Durch die Lage des Gewerbegebietes sowie die Entfernung zu der nächstliegenden Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen durch Lärm bzw. Luftverunreinigung auf schützenswerte Wohnnutzungen zu erwarten.

Um die privaten Grünflächen nördlich des Geltungsbereiches vor störenden Emissionen aus dem Gewerbegebiet zu schützen, wird für den westlichen Teil des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt. Damit wird eine Gliederung des geplanten Gewerbegebietes entsprechend § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Die Gliederung des Gewerbegebietes wird so vorgenommen, dass die unmittelbar an die privaten Gärten angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes mit Beschränkungen in der Form belegt werden, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig sind. Dadurch wird ein städtebaulich und planungsrechtlich vertretbarer Übergang der gewerblichen Nutzungen zu den privaten Gärten ermöglicht, ohne wesentliche Störungen der Gartennutzung.

5.10 Niederschlagswasser, Überschwemmungsgefahr

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt über die Regenwasserkanalisation in den nächstgelegenen Vorfluter (Leibi) einzuleiten. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Rahmen der konkreten architektonischen Entwurfsbearbeitung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers erstellt. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Zur Rückhaltung und Reduzierung des Abflusses des anfallenden Oberflächenwassers wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Bei den Einrichtungen und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

Dies ist besonders für eventuelle Hochwasserereignisse der Leibi, wie auch für den Fall hoher Grundwasserstände zu beachten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sollte deshalb vorsorglich hochwassersicher ausgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird unter dem Punkt 3.8. Wassersensibler Bereich auf die mögliche Gefahr von seltenen Hochwasserereignissen hingewiesen.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Einpassung in die bestehende Bebauungs- und Landschaftsstruktur werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke, für Werbeanlagen und für die Einfriedungen festgesetzt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.348 m ²	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet (GE)	ca. 5.174 m ²	(62,0 %)
davon GEe	ca. 1.747 m ²	
davon GE 1	ca. 3.141 m ²	
davon GE 2	ca. 286 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 887 m ²	(10,6 %)
davon Gehweg	ca. 173 m ²	
davon Verkehrsgrün	ca. 527 m ²	
Grünflächen	ca. 2.287 m ²	(27,4 %)
davon Private Grünflächen	ca. 515 m ²	
davon Flächen für Pflanzgebote	ca. 1.189 m ²	
davon Flächen für Erhaltungsgebote	ca. 583 m ²	

6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Holzheim entstehen die Kosten für den Bebauungsplan. Die Erschließungskosten für das Plangebiet sowie die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsflächen werden von der anzusiedelnden Firma übernommen.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Deren Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

2. Einleitung

2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Ortsrand von Holzheim im Bereich des Leibitals. Für die in Neuhausen als Familienbetrieb ansässige Firma Autohaus Reifen Weiss GmbH ist zur Betriebserweiterung die Entwicklung eines neuen Gewerbestandorts notwendig. Hierbei hat eine Untersuchung von Standortalternativen ergeben, dass der vorgesehene Standort die einzige Möglichkeit für die Ansiedlung darstellt. Die Voraussetzungen des Grundstücks mit der entsprechenden Größe, der sehr guten verkehrlichen Anbindung, der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit und gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Grundstücksverfügbarkeit sind im Gemeindegebiet am besten geeignet für die erforderliche Entwicklung als Gewerbegebiet.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Im Bereich des Grundstücks Fl.st. Nr. 402 überlagert der Geltungsbereich den Bebauungsplan "Tänneleackerweg" sowie im Südosten den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand" auf Teilen der Flurstücke Nr. 404/6 und 404/11 der Gemarkung Holzheim.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie der erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines gut in die Landschaft eingegrüntes Gewerbegebietes.

2.2 Rechtsgrundlagen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 weist im Bereich des Planungsgebietes ein Trenngrün sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 75 "Pfulher-, Finninger- und Bauernried" aus.

Der Regionalplan Donau-Iller befindet sich inzwischen in der Gesamtfortschreibung. In der Fortschreibung wird unter anderem auch das bislang noch dargestellte Trenngrün im Geltungsbereich behandelt. Im Rahmen des Entwurfes zur Gesamtfortschreibung wurde eine Bewertung des Plangebietes zur Verlagerung der Fa. Autohaus Reifen-Weiss GmbH durchgeführt.

Aus der Sicht des Regionalverbandes übernimmt das Tal der Leibi ab Weißenhorn eine besondere klimatische Funktion für die Ableitung von Frisch- und Kaltluft.

Der Bereich zwischen Holzheim und Neuhausen ist die einzige Engstelle in diesem Flusstal, die von einer Abriegelung durch Siedlungsentwicklung bedroht ist. Durch den Erhalt der Grünzäsur soll eine weitere Bebauung vermieden werden.

Das Plangebiet mit der vorgesehenen Bebauung stellt keinen Konflikt mit der Festlegung dieser Grünzäsur dar, da die Flächen der geplanten Erweiterung außerhalb der Grünzäsur liegen.

Von Seiten des Regionalverbandes bestehen keine Einwendungen gegen die Inanspruchnahme des Geltungsbereiches für die Nutzung als Gewerbegebiet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft, sowie das nördliche Grundstück Fl.st. Nr. 402 als private Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan muss im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

3. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umweltwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen ohne, von geringer Bedeutung, von mittlerer Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan in der Anlage des Umweltberichts in tabellarischer Form zusammengefasst.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe werden die Flächen entsprechend dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung klassifiziert und bilanziert.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Holzheim, schließt an die vorhandene Gewerbebebauung entlang der Leibi an und bildet damit den Abschluss des Ortsrandes in Richtung Westen. Die angrenzende Bebauung ist eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen mit zweigeschossiger Pult- und Satteldachausprägung. Diese wird durch die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung räumlich abgegrenzt.

Im Norden grenzen eine landwirtschaftliche Fläche sowie mit älterem Baumbestand gut eingegrünte private Grünflächen an.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch den asphaltierten Feldweg "Tänneleackerweg" begrenzt, an den private Grünflächen angrenzen. Diese wird von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die nach Westen hin leicht ansteigen.

Im Süden wird der Planungsbereich durch die Staatstraße St 2021 begrenzt, an die der Friedhof sowie weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in ca. 150 m Abstand in östlicher Richtung zum Ortskern Holzheim hin.

Das Gelände weist eine minimale Neigung in Richtung Norden auf und liegt gemittelt auf ca. 474 m ü. NN. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein Gehölzbestand besteht lediglich in Form der entlang des Straßenrands vorhandenen fünf Eschen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 402, 403, 403/1 und 404 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 316, 404/6 und 404/11 der Gemarkung Holzheim und weist eine Größe von ca. 8.348 m² auf.

4.2 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets "Pfuher, Finninger und Bauernried". Da dies eine entsprechende Entwicklung verhindert, wurde seitens der Gemeinde Holzheim die Herausnahme der entsprechenden Flurstücke als Grundlage für die weitere Entwicklung beantragt. Diese Voraussetzung wurde mit Beschluss des Kreisrats vom 20.10.2017 geschaffen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten im Leibital. Die geologische Karte 1:25.000 von Bayern weist einen über 4 m mächtigen, würmeiszeitlichen, sandigen Mittelkies aus. Im überwiegenden Teil der Fläche werden ungegliederte Auenablagerung aus Lehm bis Feinsand mit einem anmoorigen mittleren Teilbereich, der im Randbereich in Richtung Süden in Niedermoortorf übergeht, dargestellt.

Die Moorbodenkarte M 1:25.000 weist für den westlichen Teilbereich ebenfalls Anmoorgley auf.

Im Bereich der hydrogeologischen Karte befindet sich der westliche Teilbereich auf glazialen Würmschotter als carbonatischem Gesteinstyp mit einer hohen Durchlässigkeit ($>1E-3 - 1E-2$) und der Funktion als Grundwasserleiter. Im östlichen Bereich zur Leibi hin wird die Obere Brackwassermolasse als vorherrschender Untergrund angegeben als silikatisch/carbonatisch mit einer geringen Durchlässigkeit ($>1E-7 - 1E-5$) und ist damit ein Grundwasser-Geringleiter.

Aufgrund des relativen hohen Grundwasserstandes sowie den entsprechend vorherrschenden Bodentypen ist für Bauwerke mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen, was im Umkehrschluss einen erhöhten Bodenaustausch bedeutet.

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am südlichen Rand findet sich ein linearer anthropogener Entwässerungsgraben mit ca. 0,5 m Tiefe, der im östlichen Randbereich weiterverläuft. Er dient als Feldentwässerung und hat auch bei Starkregen vermutlich nur einen geringen Abfluss, aufgrund des geringen Gefälles des Grünlandes. Es ist anzunehmen, dass das Wasser überwiegend an Ort und Stelle versickert.

Nächstliegende Oberflächengewässer außerhalb des Plangebiets ist die östlich in etwa 120 m Entfernung gelegene Leibi, ein Gewässer 5. Stufe.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der nahen Lage zum Oberflächengewässer Leibi sowie der vorhandenen moorgeprägten Bodentypen ist von einem relativ hohen Grundwasserstand auszugehen, konkrete Messdaten liegen nicht vor. Die nächstliegende Grundwassermessstation befindet sich nördlich in Steinheim und weist einen mittleren Grundwasserstand von 1,10 m unter Gelände auf.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im westlichen Bereich aufgrund der hohen Durchlässigkeiten als mittel bis hoch einzustufen.

In etwa 1,3 km südlicher Richtung befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet, das durch die Bebauung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Es kann von einer Grundwasserfließrichtung nach Norden ausgegangen werden, entsprechend vergleichbar mit der Fließrichtung der Leibi.

Das Schutzgut Grundwasser ist im Plangebiet mittlerer Bedeutung.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Holzheim und weist ein gemäßigtes Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8° Celsius sowie einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 750 bis 850 mm. Die Flächen sind für die Kaltluftbildung für Holzheim nicht relevant, da die Luft durch die umgebende Topografie am Abfließen gehindert wird. Insofern besteht keine weitere Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftkorridore.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

4.6 Schutzgut Arten und Biotope

Die natürliche potentielle Vegetation wird im Geoportal des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz als Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald beschrieben.

Die Realvegetation im Plangebiet besteht aus einem Intensivgrünland mit den typischen Arten. Die Artenzusammensetzung zeigt sich relativ einseitig und arm. Es waren zur Zeit der Begehung keine nennenswerten Kräuterbestände zu finden. Als Gehölzbewuchs sind lediglich die fünf Eschen entlang der Staatstraße zu nennen. Die angrenzenden Gehölzstrukturen befinden sich ausnahmslos außerhalb des Umgriffs.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Biotope. Das nächstliegende Biotop Nr. 7626-0009-001 "Leibilauf zwischen Schloß Tiefenbach und Holzheim" befindet sich entlang der Leibi.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild stellt sich mit dem eingegrünten Ortsrand, den intensiv eingegrünten Kleingärtenanlagen und der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten als abwechslungsreiche Struktur dar, die von landwirtschaftlichen Flächen geprägt wird.

Das Plangebiet selbst weist bis auf die fünf Straßenbäume keine relevanten Elemente auf, sondern wird durch die umgebende Eingrünung definiert.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

4.8 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Infrastruktur durch Immissionen vorbelastet. Die Vorhabenfläche selbst wird nicht zur Erholung genutzt. Eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden privaten Grünflächen durch die Gewerbeentwicklung ist nicht zu erwarten, da die zu erwartenden Hauptnutzungszeiten der jeweiligen Flächen gegenläufig sind. Des Weiteren wird das Plangebiet mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet gegliedert, zum Schutz der angrenzenden privaten Eigentümergeärten.

Die Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe sind Boden- bzw. Kulturdenkmale bekannt.

Das Schutzgut ist für das Plangebiet ohne Bedeutung.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

5.1 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Beschränkung der Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebieten
- Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer

Unvermeidbare Eingriffe:

- Bodenversiegelung mit Verlust aller Bodenfunktionen

5.2 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Beschränkung der Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Regenwasserversickerung im Vorhabengebiet
- Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer

Unvermeidbare Eingriffe:

- Bodenversiegelung mit Verlust der Funktionen

5.3 Auswirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Erhalt der vorhandenen Eschen
- Grünflächen- und Pflanzgebote

Unvermeidbare Eingriffe:

- Beseitigung von Flächen mit Lebensräumen von geringer Bedeutung für Flora und Fauna

5.4 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Begrenzung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Pflanz- und Grünflächengebote
- Beschattung (Abkühlung) der Belagsflächen durch Baumpflanzungen

Unvermeidbare Eingriffe:

- Versiegelung der kaltluftbildenden Flächen

5.5 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Erhalt der Eschen
- Pflanz- und Grünflächengebote
- Begrenzung der Bauhöhe

Unvermeidbare Eingriffe:

- Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung

5.6 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Vermeidung von Staubimmissionen durch Lenkung des Baustellenverkehrs und befeuchten der Baustraßen bei trockenem Wetter
- Gliederung des Plangebietes mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet zum Schutz der angrenzenden Eigentümergebäude

5.7 Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- keine

Unvermeidbare Eingriffe:

- keine

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.1 Schutzgut Boden

Durch die Überbauung ist im Bereich des Bodenpotentials mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da durch die geplante Versiegelung ein Verlust der Bodenoberfläche stattfindet. Trotz der Maßnahmen zur Verminderung (Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser, Dachbegrünung) reduzieren sich die potentiellen Flächen für natürliche Vegetationsbestände, die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.2 Schutzgut Wasser

Die Überbauung und Versiegelung wirkt sich vergleichbar mit dem Eingriff ins Schutzgut Boden aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt, Versickerung von Oberflächenwasser und gleichzeitiger Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Dies wird jedoch durch die Festsetzung der Versickerung vor Ort sowie die Schaffung von Dachbegrünung zum Rückhalt und für Verdunstung des Niederschlags gemindert. Aufgrund der hohen GRZ von 0,8 und der damit möglichen Versiegelung ist der Eingriff von mittlerer Bedeutung.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauung und Versiegelung einen Verlust an Biotopfläche und Landschaftsraum. Da die als Intensivgrünland bewirtschafteten Flächen jedoch eine geringe Wertigkeit für die Arten- und Lebensgemeinschaften darstellen ist der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen und Eingrünungsgebote werden Teilbereiche der Flächen deutlich aufgewertet und vergrößern den potentiellen Lebensraum gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche. Die Artenzusammensetzung wird sich voraussichtlich durch vorhandene Siedlungsarten innerhalb der Fläche vergrößern.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Bebauung und Versiegelung einen Verlust an klimaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen, sowie eine erhöhte Wärmeabstrahlung. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist jedoch nicht zu erwarten, da die Kaltluft zuvor auch nicht von der Fläche abfließen konnte. Kaltluftbahnen werden nicht beeinträchtigt und eine Veränderung der Kaltluftströme ist nicht zu erwarten.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.5 Landschaftsbild

Die Planung innerhalb des Geltungsbereichs bedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die vorgesehene Bebauung. Das Erhaltungsgebot der Bestandsbäume im Süden, die Pflanzgebote im Norden und Westen, die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m sowie die bestehenden Gehölzstrukturen der vorgelagerten privaten Grünflächen und des Friedhofes verhindern einen erheblichen Eingriff ins Landschaftsbild.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.6 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mit Immissionen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Gliederung mit einem beschränkten Gewerbegebiet im Bereich der privaten Gärten erforderlich. Beeinträchtigungen der privaten Gärten sind aufgrund der Orientierung und der gegenläufigen Nutzung nicht zu erwarten.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

6.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sowie im direkten Umgriff sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Kein Eingriff ins Schutzgut.

7. Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern. Durch die Entfernung von Boden und Vegetation sowie der gleichzeitigen Errichtung von Gebäuden und Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Veränderung des Mesoklimas was die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen- und Tiere betrifft. Jedoch ergeben sich durch die Wechselwirkungen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen wären.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

9. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung der Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen".

9.1. Bewertung des Ausgangszustands

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.348 m² und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. Die Ackerflächen werden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung, oberer Wert) eingeordnet. Aufgrund der zugelassenen Versiegelung von GRZ 0,8 ist der Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35) anzuwenden. Somit ergibt sich der Kompensationsfaktor 0,6. Die Flächenverteilung ist in der folgenden Tabelle 1 aufgeschlüsselt.

Tabelle 1

Bezeichnung	Nutzung	Bewertung Kategorie	Fläche
b1	Intensiv-Grünland	Kat. I oben	6.275 m ²
b2	extensives Grünland mit Baumbestand	Kat. II unten	545 m ²
b3	extensives Straßenbegleitgrün	Kat. II unten	566 m ²
b4	Verkehrsfläche (asphaltiert)	Kat. I unten	349 m ²
b5	Gehölzfläche/Entwässerungsmulde	Kat. II oben	360 m ²
b6	Gewerbegebietsfläche	Kat. I unten	253 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich			8.348 m ²

9.2 Berechnung der Kompensation

Um den Eingriff zu mindern und minimieren, werden innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Pflanzgebote festgesetzt. Diese werden im Städtebaulichen Teil unter Punkt 5.5 "Grünordnerische Festsetzungen" erläutert. Deren Wertigkeit ist der Tabelle 2 zu entnehmen. Die Flächen werden rechnerisch in der Gesamtkompensation abgezogen.

Tabelle 2

Bezeichnung	Nutzung	Bewertung Eingriff	Fläche	Faktor	Fläche Ergebnis
m1	Pflanzgebotsfläche auf Intensiv-Grünland	Von I oben nach II oben	1159 m ²	1,0	1159 m ²
Gesamt:			1159 m ²		1.159 m ²

Die abschließende Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird in der folgenden Tabelle 3 dargelegt.

Tabelle 3

Bezeichnung	Nutzung	Bewertung Eingriff	Fläche	Faktor	Fläche Ergebnis
	Fläche ohne Veränderung Straßenbegleitgrün		537 m ²		
	Fläche ohne Veränderung Erhaltungsgebot		583 m ²		
	Fläche ohne Veränderung private Grünflächen		515 m ²		
	Fläche ohne Veränderung öff. Verkehrsflächen		350 m ²		
	Fläche ohne Veränderung Gewerbegebiet 2		240 m ²		
	Fläche ohne Veränderung Überlagerung Pflanzgebotsfläche auf Gehölzfläche und Teilfläche Entwässerungsgraben		30 m ²		
	Fläche ohne Veränderung		2.255 m ²		
e1	Überlagerung von Grünland durch Gewerbegebiet/Erschließung	A I oben	4.616 m ²	0,6	2.770 m ²
e2	Überlagerung von Entwässerungsgraben durch Gewerbegebiet	A II oben	76 m ²	1,0	76 m ²
e3	Überlagerung von Gehölzfläche durch Gewerbegebiet	A II oben	242 m ²	1,0	242 m ²
	Eingriff Gesamt:		4.934 m²		3.088 m²
	Minderungsmaßnahmen		1.159 m²		
	Flächen ohne Veränderung		2.255 m²		
	Gesamtfläche Geltungsbereich		8.348 m²		

9.3. Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Insgesamt ist ein Eingriff in Natur und Landschaft von 3.088 m² abzüglich der Minderungsmaßnahmen durch Pflanzgebote von 1.159 m² zu kompensieren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft beträgt somit 1.929 m².

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Verfügung, weshalb der Ausgleich extern erbracht werden muss. Hierzu wird eine 1.929 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 166 der Gemarkung Neuhausen herangezogen. Südlich dieser Fläche befindet sich die bereits gesicherte Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Wohngebiet am Kadeltshofer Weg“ mit einer Flächengröße von 8.080 m².

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Entwicklung von extensivem Grünland

Einsaat einer autochthonen Samenmischung (Saatgut von Rieger-Hofmann "Frischwiese" oder vergleichbar), Saatstärke nach Angabe Hersteller.

Pflege: Extensive Bewirtschaftung des Grünlands mit max. 3 Schnitten / Jahr, mit Abräumen des Mähguts, keine Düngung.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Holzheim und schließt an die vorhandene Gewerbebebauung entlang der Leibi an und bildet damit den Abschluss des Ortsrandes in Richtung Westen. Die angrenzende Bebauung ist durch eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen mit zweigeschossiger Pult- und Satteldachausbildung geprägt. Diese wird durch die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung räumlich abgegrenzt.

Im Norden grenzen eine landwirtschaftliche Fläche sowie mit älterem Baumbestand gut eingegrünte private Grünflächen an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den asphaltierten Feldweg "Tänneleackerweg" begrenzt, an den eine weitere private Grünfläche angrenzt. Diese wird von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die nach Westen hin leicht ansteigen.

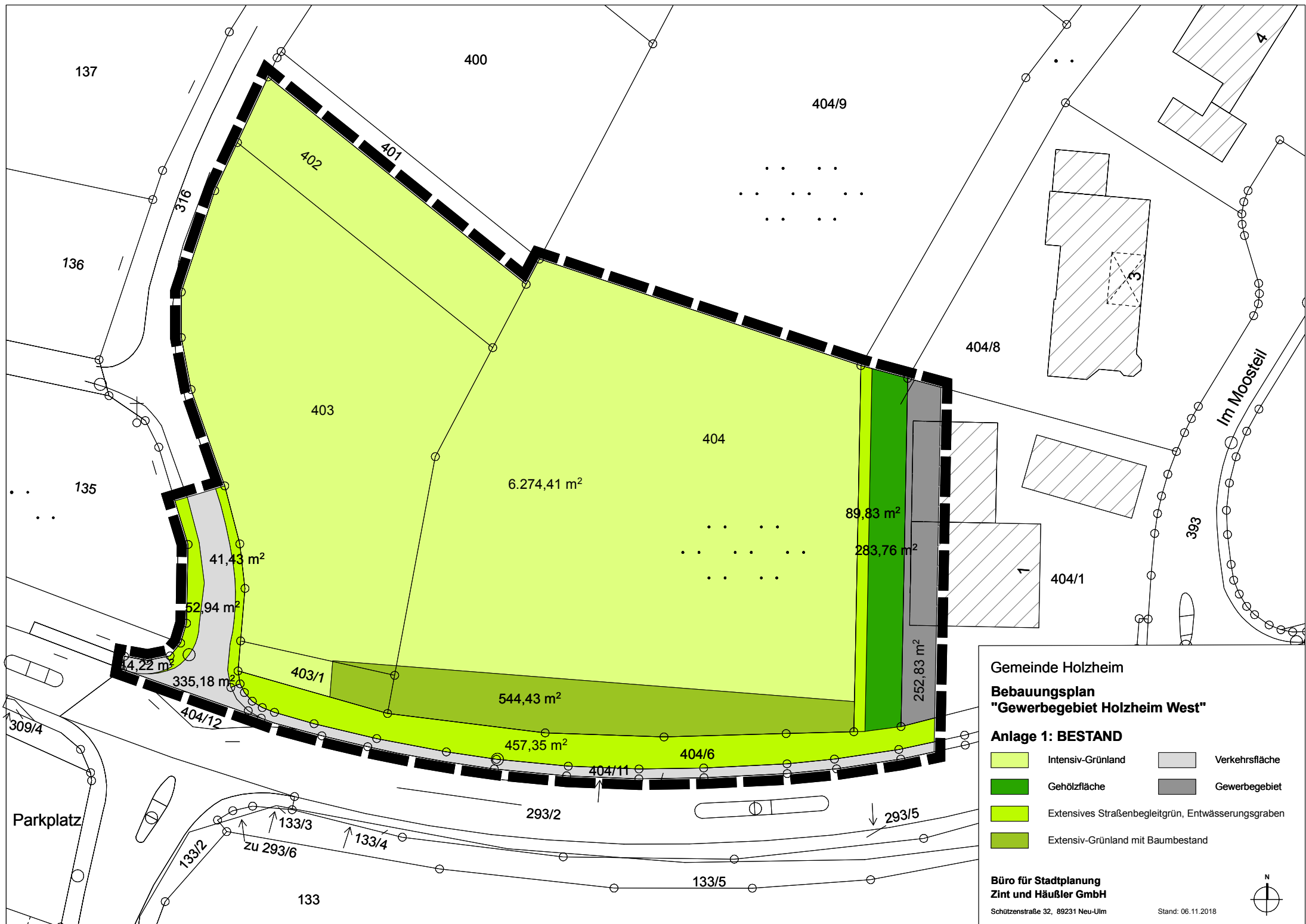
Im Süden wird der Planungsbereich durch die Staatstraße St 2021 begrenzt, an die der Friedhof sowie weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in ca. 150 m Abstand in östlicher Richtung zum Ortskern Holzheim hin.

Das Gelände weist eine minimale Neigung in Richtung Norden und Westen auf und liegt gemittelt auf ca. 474 m ü. NN. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein Gehölzbestand ist lediglich in Form der entlang des Straßenrands vorhandenen fünf Eschen vorhanden.

Schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild liegen nicht vor. Lediglich der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist von mittlerer Erheblichkeit einzustufen.







Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

Schutzgut	Bestandsbedeutung	Prognose Eingriffsschwere
Boden	Mittel	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel
Klima, Luft	Gering	Gering
Pflanzen und Tiere	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering
Mensch, Bevölkerung	Gering	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine




Gemeinde Holzheim
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Holzheim West"

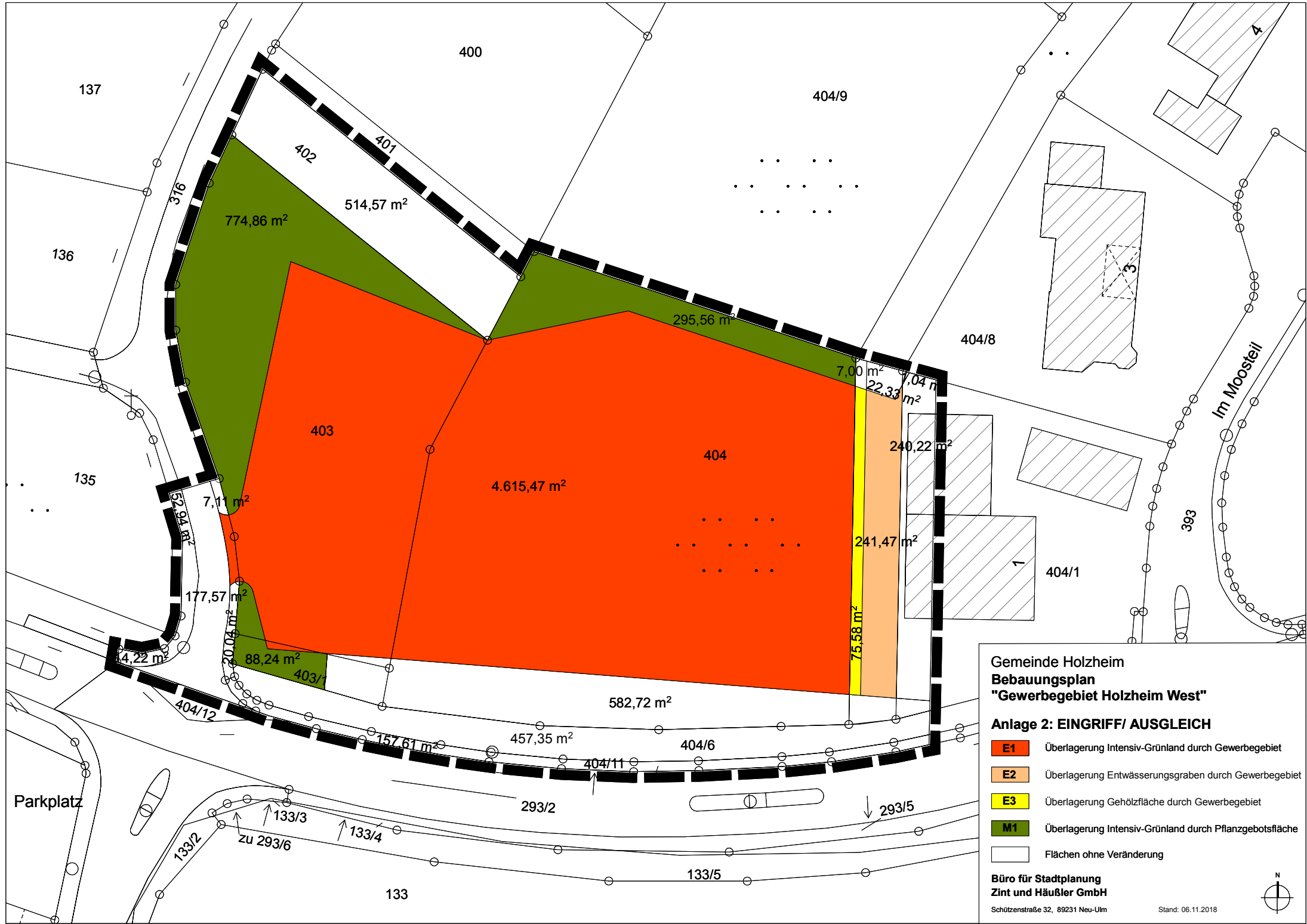
Anlage 1: BESTAND

	Intensiv-Grünland		Verkehrsfläche
	Gehölzfläche		Gewerbegebiet
	Extensives Straßenbegleitgrün, Entwässerungsgraben		
	Extensiv-Grünland mit Baumbestand		

Büro für Stadtplanung
Zint und Häußler GmbH
 Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm

Stand: 06.11.2018





137

404/9

136

774,86 m²

514,57 m²

135

403

4.615,47 m²

404

240,22 m²

404/8

52,16 m²

7,11 m²

177,57 m²

88,24 m²

403/1

4,22 m²

582,72 m²

457,35 m²

404/6

75,58 m²

7,00 m²

22,33 m²

7,04 m²

1

404/1

Parkplatz

133/2

zu 293/6

133/3

133/4

293/2

404/11

404/6

293/5

133

133/5

Im Moosteil

393

4

3

1

N