

GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
„RAINER STRASSE II“



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16.06.2009

ökologisch wertvolle Flussbereiche. Hochwasserabflussbereiche sollen von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.

Im Umfeld von Biotopen und Biotopverbundsystemen sollen schonende Bewirtschaftungsformen, insbesondere extensive Grünlandnutzung angewendet werden. Es wird darauf hingewirkt, in intensiv genutzten Feldfluren Flächen mit natürlicher Entwicklung, aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidende Flächen, vorübergehend brachliegende, wie auch extensiv bewirtschaftete Standorte sowie Landschaftselemente, wie Hecken, Raine und Gewässer, zu Biotopverbundsystemen zu entwickeln. Die Flurdurchgrünung ist mit heimischen Baum- und Straucharten durchzuführen.

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

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

Ziele und Maßnahmen für das Siedlungsgebiet (Auszüge)

- Maßvolle Bauflächenausweisung erst nach Prüfung und Ausschöpfung der Möglichkeiten
 - o Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken
 - o Reaktivierung leerstehender Wohngebäude und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude
- Eingrünung der neuen Baugebiete mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen.

Hänge der Aindlinger Terrassentreppe

Die sanft ansteigende Westflanke der Aindlinger Terrassentreppe bildet den letzten Teilbereich der Einheit. Sie ist durch intensiv genutztes Ackerland charakterisiert und durch Kleinstrukturen (Hecken, Altgrasfluren) auf verschiedenen Feldrainen gekennzeichnet. Richtung Norden nimmt der Anteil an Kleinstrukturen ab.

Ökologisch bedeutsame Faktoren

Relief:	bewegtes Relief mit Höhen von ca. 430 bis 460 m ü. NN
Geologie:	vorwiegend unegliederte Deckenschotter, z. T. mit Löß bedeckt
Bodenart:	Staubsandiger Lehm, z. T. Staublehm
Grundwasser:	vorwiegend grundwasserferner Bereich
Fließgewässer:	-
Kleinklima:	inhomogen: warme, südexponierte Hänge; kühle, nordexponierte Hänge; landwirtschaftlich genutzte Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet
Potentielle natürliche Vegetation:	vorwiegend Waldmeister-Tannen-Buchenwald

Bewertung
Ökologischer Wert

Der ökologische Wert schwankt entsprechend der Vielgestaltigkeit des Raumes zwischen gering und sehr hoch. Die intensiv genutzten Ackerflächen mit einem niedrigen Anteil an naturschutzfachlich relevanten Biotopstrukturen besitzen nur einen geringen ökologischen Wert. Dagegen sind die unterschiedlichen Gehölzstrukturen und Altgrasfluren Lebensräume mit mittlerem bis hohem ökologischen Wert. Den Hecken- und Rankenkomplexen kommt als naturnahen Elementen der Kulturlandschaft und als Rückzugsbereiche für Tier- und Pflanzenarten eine große Bedeutung zu. Eine Sonderstellung nehmen darüber hinaus die vorhandenen Magerrasen ein, da dieser Lebensraumtyp äußerst wertvoll und aufgrund seiner Gefährdung und seines allgemeinen Rückgangs in höchstem Maße schützenswert ist.

Ökologisches Potential

Mittel bis sehr hoch: Der ökologische Wert der intensiv genutzten Teilräume mit mittleren Standortbedingungen kann durch eine Extensivierung der Nutzung (Acker und Grünland) erhöht werden. Darüber hinaus lassen sich in diesen Gebieten weitere Biotoptypen wie Feldgehölze und Hecken sowie Gras- und Krautfluren entwickeln, die wertvolle Lebensräume

und Vernetzungsstrukturen darstellen. Auf Standorten mit Altgrasbeständen und Magerrasen lassen sich durch entsprechende Extensivierungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen äußerst hochwertige Lebensräume schaffen bzw. wiederherstellen.

Nutzungseignung

Landwirtschaft, z. T. Forstwirtschaft
Naturschutz und Landschaftspflege
Erholung
Wohnen

Landschaftsbild

Der beschriebene Raum ist aufgrund seiner Vielgestaltigkeit und seines Abwechslungsreichtums landschaftlich äußerst reizvoll und bezüglich des Landschaftsbildes sehr hochwertig.

Insbesondere die Reste einer typischen Trockenhang-Vegetation mit Hecken, Feldgehölzen, Magerrasen und Altgrasfluren stellen unverwechselbare Lebensräume dar. Störend wirken die relativ ausgeräumten Ackerfluren im Nordwesten, der nicht eingebundene Ortsrand des Neubaugebietes in Holzheim und die beginnende Bebauung der Flächen nördlich Pessenburgheim (Gewerbegebiet).

Konflikte mit Nutzungsansprüchen

Schutzgut Boden

Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch intensiven Ackerbau
Eintrag von Schadstoffen entlang der Kreisstraße DON 33, der Staatsstraße 2047 und der Straße nach Münster
Versiegelung und Verdichtung von Böden im bebauten Bereich und im Bereich der Verkehrswege, damit Zerstörung / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
Gefahr der Bodenerosion auf ackerbaulich genutzten Flächen mit hohem Gefälle

Schutzgut Wasser

Mögliche Grundwasser-Belastung durch den Eintrag aus dem intensiven Ackerbau
Versiegelung durch flächenhafte Bebauung sowie durch die versiegelten Verkehrswege, dadurch Herabsetzung der Grundwasser-Neubildung

Schutzgut Flora und Fauna

Verlust/ Beeinträchtigung von Lebensräumen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung

Eintrag von Nährstoffen in empfindliche Biotopbereiche (Magerrasen) durch angrenzende intensive Landwirtschaft Verbuschung naturschutzrelevanter Flächen
Versiegelung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der bebauten Gebiete und der Verkehrswege.

Fachliche Ziele: Natur und Landschaft

Naturhaushalt und Klima

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen gesichert und wieder hergestellt werden. Es wird angestrebt, dass Einwirkungen auf Naturhaushalt und Klima, die zu ungünstigen Veränderungen führen, vermieden werden.

Boden

Der Boden soll in natürlicher Vielfalt, Aufbau, Struktur, Nährstoffgehalt und Bodenwasserhaushalt erhalten werden. Verluste durch Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung sind bei allen Maßnahmen und Nutzungen gering zu halten.

Pflanzen und Tiere

Die Lebensräume der wildlebenden Pflanzen- und Tierpopulationen sollen in Anzahl und räumlicher Verteilung so gesichert werden, dass das genetische Potential der Art erhalten bleibt. Es wird darauf hingewirkt, für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, Lebensräume in ausreichender Größe zu erhalten und zu einem Biotopverbundsystem weiterzuentwickeln.

Ziele und Maßnahmen für die Höhen der Aindlinger Terrassentreppe

Leitbild:

Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung auf Standorten mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

Sicherung einer Nahrungsmittelproduktion mit möglichst geringem Energieaufwand.

Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen in den ausgeräumten Feldfluren. Überführung der Nadelholzreinbestände hin zu naturnahen Misch- und Laubmischwäldern.

Stärkung der Wälder in ihrem Potential für Naturschutz und Erholungsnutzung.

Ziele und Maßnahmen für das Siedlungsgebiet

Ziele und Maßnahmen:

Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken und die darüber hinausgehende maßvolle Verdichtung als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Vermeidung hoher Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete.

Reaktivierung leerstehender Wohngebäude und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude (aufgelassenen Stadel und Scheunen, leerstehender Stallungen u. ä. für Wohn- oder Gewerbebezüge. Wiederbelebung aufgegebener Gebäude zur Stärkung und Entwicklung der Ortskerne und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Maßvolle Bauflächenausweisung erst nach Prüfung und Ausschöpfung der unter Punkt 1 und 2 genannten Möglichkeiten. Eingrünung der neuen Baugebiete mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen.

Keine weitere Ausweisung von Baugebieten in den Talräumen. Freihalten der Täler als bedeutsame Ausgleichsräume für den gesamten Naturhaushalt. Sie dienen als Rückhalteräume für Hochwasser und für den Transport von Frischluft. Als „ökologisches Rückgrat“ der Landschaft gliedern die Täler den Siedlungsraum und sollen deshalb von Bebauung freigehalten werden.

Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen gemäß Plan im Zuge der weiteren Bauenwicklung zur Gliederung des Siedlungskörpers und zur Regulation der Klimafaktoren Temperatur und Luftfeuchte. Erhalt der Durchgängigkeit für Flora und Fauna. Erhalt ortstypischer Besonderheiten. Insbesondere sind folgende Flächen freizuhalten:

- Senke nördlich des Neubaugebietes in Holzheim
- Grünzäsur zwischen potentiellen Bauflächen im Nordosten von Holzheim
- Freifläche westlich Pessenburgheim im Anschluss an den bestehenden Spielplatz
- Grünzäsur zwischen pot. Bauflächen und dem Gewerbegebiet in Pessenburgheim.

Aufbau einer Fußwegeverbindung zwischen Holzheim und dem Kindergarten in Stadel. Der Fußweg soll durch die geplante Grünfläche im Nordosten von Holzheim und entlang der Bachaue der Kleinen Paar geführt werden.

Eingrünung störender Ortsränder mit heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft. Der grüne Ortsrand prägt das Orts- und

Landschaftsbild. Er dient dem ökologischen Ausgleich im Übergang von besiedelter Fläche zur offenen Produktionslandschaft.

4. Planung – Flächenbilanz

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in % am Geltungsbereich
		Fehlende % auf 100; Rundungsverluste
Geltungsbereich	59.024	100,00 %
Industrieflächen	30.569	53 %
Grünflächen	21.106	36 %
Straße	2.230	
Fläche für Zu- und Abfahrten	3.110	5 %
Sichtdreieck	1.643	3 %
Regenrückhaltebecken und Retentionsbecken	1.039	2 %
Außerhalb des Geltungsbereiches, externe Ausgleichsflächen		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereich)	17.965 m ²	-

5. Ziele der Planung

Mit der Realisierung der Betriebserweiterung der Fa. Unsinn wird dem landesplanerische Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes Rechnung getragen.

Neben einer langfristigen Sicherung des Betriebes ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff der Betriebserweiterung in die Hanglage so zu gestalten, dass Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6. Planungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bauflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauGB und im östlichen Teil als Gewerbegebiet nach §8 BauGB ausgewiesen.

Gewerbegebiete (**GE**) nach §8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig im GE sind nach §8(1) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Im GE werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen.

Industriegebiete (**GI**) gem. § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig im GI sind nach § 9(1) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Im GI werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen. Tankstellen werden nicht zugelassen.

Die Fa. Unsinn ist ein Unternehmen, welches der Fahrzeugbau- Industrie zugeordnet ist. Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung, ausreichend Spielräume für eine weitere zukünftige Entwicklung einzuräumen. Diese können am Besten in einem GI genutzt werden.

Alle technischen Anlagen die der 4. BIMMSCHV unterliegen benötigen als Gebietscharakter ein GI.

Die sind z.B. beim Fahrzeugbau Anlagen für Oberflächenbehandlungen, wie z.B Pulverbeschichtungen und spezielle Verzinkungsverfahren, Stahlveredelungen, Gießereien, Powerstations, Anlagen und Verfahren zur elektrolytischen, chemischen Metallbearbeitung auch mit organischen Stoffen.

Die Firma Unsinn beabsichtigt mittelfristig Anlagen für Oberflächenbehandlungen, Pulverbeschichtungen und spezielle Verzinkungsverfahren am Betriebsstandort einzuführen.

Der Betrieb Unsinn hat ein Entwicklungsrecht, das auch technische Anlagen und Verfahren beinhaltet, die ein Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzrecht erfordern und hierfür ist ein GI erforderlich.

Selbstverständlich ist die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Vorhabens im Einzelfall dann an den konkreten zu erwartenden Emissionen zu bewerten unter Beachtung der jeweiligen Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz benachbarter Nutzungen. 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 für gewerblich- industrielle Bauten Rechnung tragen.

Grund für die Ausbaumaßnahmen der Firma Unsinn Fahrzeugtechnik ist eine steigende Nachfrage nach Fahrzeuganhängern, die eine Mehrproduktion zwingend erforderlich macht. Dazu ist - um konkurrenzfähig zu bleiben - neben der Erweiterung der Produktpalette eine Weiterentwicklung der Flächen des Betriebsgeländes notwendig, da der Platzbedarf innerhalb der bestehenden Strukturen nicht gedeckt werden kann.

Die Produktion der Anhänger wird mittels einer neu zu erstellenden Automatisierungstechnik in Form einer Fließbandfertigung durchgeführt werden, womit ein rationellerer Ablauf des Produktionsprozesses zu erreichen ist.

Dazu wird ein rechteckiges, lang gezogenes Gebäude benötigt, das neben mehreren Fertigungsstraßen auch Lagermöglichkeiten für Anbauteile der Anhänger, Verlade- und Versandräumlichkeiten bietet. Die Anbauteile machen durch Mehrfachverwendung eine gemeinsame Lagerhaltung notwendig. Zudem werden weitere Freiflächen für die Ausstellung von Anhängermodellen gebraucht.

Die Entwicklung soll in unmittelbarer Nachbarschaft und auf gleichem Höhenniveau der bestehenden Betriebsstätte stattfinden, da in den benachbarten Räumlichkeiten des Bestandes die Beschickung der Fertigungsstraßen vorbereitet wird und somit eine dauernde Interaktion zwischen den beiden Bereichen der Firma besteht. Dies sind nur einige Gründe, die für eine Erweiterung der Produktionsstätte der Fa. UNSINN Fahrzeugtechnik GmbH sprechen.

Die Haupterschließung des Plangebietes wird im Nord- Westen unmittelbar an die Rainer Straße vorgesehen.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet, die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude entsprechend den Bestandsgebäuden auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die geplanten Nutzungen erforderliche, Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

Sollten große Gewerbebauten (über 50 m Länge) entstehen, so wird auf eine gegliederte Fassadengestaltung oder eine ausreichende Eingrünung besonderer Wert gelegt.

Um ein relativ einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurde für die überbaubaren Grundstücke im Plangebiet eine einheitliche Festsetzung für die zulässige Wand- und Gesamthöhe der Gebäude getroffen. Mit dieser Festsetzung wird der gebietsprägende Charakter der Bestandsgebäude und der umliegenden industriellen bzw. gewerblichen Bebauung entlang der Rainer Straße annähernd aufgegriffen.

Die künftige Bebauung wird an die Geländeverhältnisse des Betriebsbestandes angepasst. Das bedeutet, dass das Gelände der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes auf die Höhe von 440 m ü. NN festgesetzt wird.

Diese Geländeanpassung bedeutet im Norden ein Abgraben und entsprechendes Abböschsen von etwa 455 m ü. NN auf 440 m ü. NN.

Im Bereich des Plangebietes wird etwa die nördliche Hälfte der überbaubaren Fläche abgegraben und die südliche Hälfte der überbaubaren Fläche aufgefüllt. Im Süden des Plangebietes entlang des Hemerter Weges entsteht durch die Aufschüttungen eine ca. 5 m hohe Böschung. Im Westen innerhalb des Umgriffes wird die Erschließungsstraße im mittleren und südlichen Teil angefüllt, um ein für den Schwerlastverkehr nutzbares Gefälle zu erreichen.

Der tiefste Punkt des Plangebietes befindet sich im Südwesten zum Hemerter Weg, hier besteht bereits ein Regenrückhaltebecken vor, das das unbelastete Niederschlagswasser sowohl des Firmenbestandes als auch der Flächen des Plangebietes aufnehmen wird. Dazu muss dieses im Bereich des neuen Plangebietes dem Bestand angeglichen werden.

Durch die Maßnahmen entfällt auch der Feldrain mit Bewuchs und zwei Teilflächen eines kartierten Biotopes 153 Teilfläche 7 und 153 Teilfläche 8.

7. Begründung der grünordnerischen Vorgaben

7.1 BESTANDSBEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das gesamte zur Überbauung vorgesehene Gelände liegt im Naturraum 048 der Aindlinger Terrassentreppe am nordwestlichen Ortsrand von Holzheim. Das Gebiet ist vegetationssoziologisch dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum) zuzuordnen.

Die Landesbiotopkartierung Bayern weist innerhalb des Geltungsbereiches kartierte Biotope auf. Im Bereich der Ranken, innerhalb des Umgriffes liegen die Biotope B 153.07 und B 153.08.

Im Norden verläuft die Staatsstraße 2047 / Rainer Straße mit einem alten Straßenbaumbestand von Linden und Ahorn in einer aufgelockerten, ungleichmäßigen Anordnung. Im Süden grenzt das Baugrundstück an den Hemertener Weg, eine schmale asphaltierte Straße im Talgrund eines Seitentales der kleinen Paar.

Im Westen und Süden öffnet sich die sanft-hügelige Kulturlandschaft mit Äckern, Wiesen und dazwischenliegenden Gehölz- und Wildkrautranken. Im Osten schließt das bestehende Betriebsgelände mit seinen Werksgebäuden und Freiflächen an. Im Norden bestehen landwirtschaftliche Strukturen (Geflügelzucht).

Die zu überplanende Fläche wird z. Zt. intensiv landwirtschaftlich – im Norden als Ackerfläche – im Süden als Wiese - genutzt.

7.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von großflächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes durch großflächige Einschnitte in den Oberhang (bis ca. 15 m) und Auffüllungen des Hangfußes (bis ca. 5 m).

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Erstellung industrieller Kubaturen für die Nutzung zur Anhängerproduktion
- Überformung und Einengung des Seitentales durch die ins Tal vorspringende Auffüllung
- Beseitigung der bestehenden Rankenstruktur mit den kartierten Biotopen B 153.07 und B 153.08.

7.3 ZIELE UND FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes - Minimierungsmaßnahmen - Ökologie und Nachhaltigkeit:

- Ergänzung der vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen an der Rainer Straße durch Neupflanzung unregelmäßig angeordneter standortgerechter Einzelbäume und ein- bis mehrreihiger Hecken.
- Bepflanzung des oberen Böschungsbereiches am Rande der Werkserschließung durch Einzelbäume und Hecken zur Verringerung der einschneidenden Auswirkung des Baukörpers auf das Landschaftsbild.
- Dichte Bepflanzung der neu entstehenden Schüttböschung am südlichen Rand des Bebauungsplanes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zur Eingrünung der Bau- und Lagerflächen und zur Hangbefestigung.
- Erstellung von Ansaatflächen aus autochthonem Saatgut als standortgerechte, extensive Gras- Krautsäume entlang der Gehölzpflanzungen, Verkehrsflächen und Böschungen
- Berankung fensterloser Fassaden zur Gliederung
- Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet durch Umbau und Nutzung des bestehenden, natürlich ausgeformten Regenrückhaltebereichs am Hemertener Weg
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der externen Ausgleichsfläche im Bereich der Flurnummern 19 und 199 in der Gemeinde Holzheim, Gemarkung Riedheim.

7.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

- Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Eingriffsfläche Acker nördlich des Rankens und intensiv genutzte Wiese südlich d. Rankens
- Eingriffe in Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ruderalflächen, degradierte Magerstandorte, Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten, Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- bzw. Pflanzenartenarten)
- Eingriffe in Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ältere Gebüsche, alte Hecken, Biotopflächen Biotop Nr. 153–7 und Biotop Nr. 153–8, siehe Anl. 2)
- **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- **Kategorie II** Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ruderallflächen, degradierte Magerstandorte, Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten, Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- bzw. Pflanzenartenarten)
- **Kategorie III** Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ältere Gebüsche, alte Hecken, Biotopflächen Biotop Nr. 153–7 und Biotop Nr. 153–8)

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

Flächenbilanz entsprechend dem bayerischen Ausgleichsleitfaden für das Planvorhaben Bebauungsplan Rainer Straße II – Betriebsentwicklung der Fa. Unsinn

zum Eingriff in die Flurnummern 390, 391, 392, 393, 394, 403, 405, 69, 70 in der Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim

Gesamtfläche des Umgriffs Bebauungsplan Rainer Straße II **59.024 m²**
 55.686 m² + 3.338 m² = 59.024 m²

Eingriffe in die Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (wie Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland)

Eingriff durch GI

Eingriffsfläche Acker bzw. intensiv genutzte Wiese nördlich des Rankens	11.687 m ²	
Eingriffsfläche intensiv genutzte Wiese südlich d. Rankens		16.113 m ²
16.595 m ² - 482 (Ranken im Süden auf Fl. Nr. 391)		----- 27.800 m ²
 Erschließungsstraße	 3.110 m ² - 92 m ²	 3.018 m ²
		----- 30.818 m²
 Faktor 0,3 -0.6 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad A)	 9.245 m ² - 18.491 m ²	
bei Faktor 0,4		12.327 m²

Eingriffe in die Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ruderallflächen, degradierte Magerstandorte, Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten, Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- bzw. Pflanzenartenarten)

Eingriff durch Geländeabtrag GI		
Geländesprung		482 m²
Faktor 0,8 -1.0 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad A)	386 - 482 m ²	
bei Faktor 1,0		482 m²

Eingriff durch GI

Eingriffe in die Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ältere Gebüsche, alte Hecken, Biotopflächen Biotop Nr. 153–7 und Biotop Nr. 153–8)

Eingriff durch Straße	122 m²
------------------------------	--------------------------

Eingriff durch GE/GI	
Eingriff durch Geländeabtrag GI/GE	2.244 m²
Verlust außerhalb Umgriff	136 m²
Eingriff durch Grünflächen	935 m²

Summe	3.437 m²
Faktor 1,0 – 3,0 (hoher/niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad AIII/BIII)	
bei Faktor 1,5	5.156 m²
 Bilanz	
	12.327 m²
	482 m²
	5.156 m²

Erforderliche Ausgleichsfläche	17.965 m²
Planvorhaben BP Rainer Str. II	
Fl.Nr. 453, Gemarkung Holzheim	8.038 m²
Ausgleich Planvorhaben BP Rainer Str. I	-----
Gesamtausgleichsbedarf	26.003 m²

Für die Ausgleichsverpflichtung liegende folgende Ausgleichsflächen vor:

Gd. Holzheim, Gmkg. Riedheim, Fl. Nr. 199	7.118,00 m²
Gd. Holzheim, Gmkg. Riedheim, Fl. Nr. 19	22.624,00 m²
Vorliegende Ausgleichsflächen:	29.742,00 m²
Abzüglich der Ausgleichsverpflichtung	26.003,00 m²
Verbleibende Flächen für das ÖKO Konto	3.739,00 m²

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes:

Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist, wie oben aufgeschlüsselt,

- für die Eingriffe in die **Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** der Kompensationsfaktor von 0,3 -0.6 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad A) **AI** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen** im Baugebiet

1. Anlass, Bedarf

1. Anlass

Die Fa. Unsinn ist ein alteingesessenes, mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in Holzheim, das sich auf die Herstellung von Fahrzeuganhängern jeglicher Bauart spezialisiert hat. Ein Großteil der im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmer wohnt in bzw. in naher Umgebung um Holzheim.

Die Firma möchte sich am Standort erweitern. Die Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie die Reaktivierung leer stehender Wohngebäude und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude wären einer Neuausweisung vorzuziehen.

Doch können die oben genannten Möglichkeiten eine neue maßvolle Bauflächenausweisung nicht ersetzen. Im Wesentlichen spricht die innerbetriebliche Organisationsstruktur sowie insbesondere die zwingende erforderliche Anbindung an den Standort dagegen.

Hauptgründe für die Ausbaumaßnahmen der Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH sind im Folgenden aufgeführt:

Eine steigende Nachfrage nach Fahrzeuganhängern macht eine Mehrproduktion zwingend erforderlich. Dazu ist - um konkurrenzfähig zu bleiben - neben der Erweiterung der Produktpalette eine Weiterentwicklung der Flächen des Betriebsgeländes notwendig, da der Platzbedarf innerhalb der bestehenden Strukturen nicht gedeckt werden kann. Die Produktion der Anhänger wird mittels einer neu zu erstellenden Automatisierungstechnik in Form einer Fließbandfertigung durchgeführt werden, womit ein rationellerer Ablauf des Produktionsprozesses zu erreichen ist.

Dazu wird ein rechteckiges, lang gezogenes Gebäude benötigt, das neben mehreren Fertigungsstraßen auch Lagermöglichkeiten für Anbauteile der Anhänger, Verlade- und Versandräumlichkeiten bietet. Die Anbauteile machen durch Mehrfachverwendung eine gemeinsame Lagerhaltung notwendig. Zudem werden weitere Freiflächen für die Ausstellung von Anhängermodellen gebraucht.

Die Entwicklung soll in unmittelbarer Nachbarschaft und auf gleichem Höhenniveau der bestehenden Betriebsstätte stattfinden, da in den benachbarten Räumlichkeiten des Bestandes die Beschickung der Fertigungsstraßen vorbereitet wird und somit eine dauernde Interaktion zwischen den beiden Bereichen der Firma besteht. Dies sind nur einige Gründe, die für eine Erweiterung der Produktionsstätte der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH sprechen.

Das Betriebsgrundstück der Firma Unsinn befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim. Der Betrieb wurde bereits mehrfach erweitert und ist aufgrund der Investitionen der letzten zwei Jahrzehnte an den Betriebsstandort gebunden so dass eine komplette Verlagerung wirtschaftlich und standorträumlich ausscheidet.

Zwingende Gründe für die Erweiterung auf den Flurnummern 391 – 393 sind die strategische und produktionstechnische Verknüpfbarkeit der beiden Bereiche.

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet in natürlich ausgeformten Versickerungsbereichen, sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für Baumpflanzungen und standortgerechte Ortsrandeingrünung
- Verwendung von autochthonem Saatgut

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,2 Punkte zulässig:

Dies ergibt beim Faktor **0,4**: **12.327 m²**.

- für die Eingriffe in die **Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** der Kompensationsfaktor von 0,8 -1.0 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad A) **AII** anzuwenden.

Dies ergibt beim Faktor **1,0**: **482 m²**

- für die Eingriffe in die **Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** der Kompensationsfaktor von 1,0 – 3,0 (niedriger und hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad A) **AIII** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen** im Baugebiet

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet in natürlich ausgeformten Versickerungsbereichen, sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für Baumpflanzungen und standortgerechte Ortsrandeingrünung
- Verwendung von autochthonem Saatgut

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes zulässig:

Dies ergibt beim Faktor **1,5** **5.156 m²**

Für den **Ausgleich des Eingriffes** werden **17.9650 m²** benötigt.

Zuzüglich der Anrechnung der für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Rainer Straße festgesetzten, jedoch noch nicht durchgeführten Maßnahme auf der Fl. Nr. 453, Gemarkung Holzheim von **8.038 m²**, besteht eine

Gesamtausgleichsverpflichtung von 26.003 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf den Flächen mit den Flurnummern 19 und 199 im Bereich der Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim durchgeführt.

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung in Höhe von **26.003 m²** wird auf zwei **externen Ausgleichsflächen** mit den Flurnummern 19 (22.624 m²) und 199 (7.118 m²) im Bereich der Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt.

Im Norden der **Flurnummer 199** besteht ein ehemaliges Hutewäldchen mit Buchen- und Wacholderbeständen, im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Anwandweg. Im Westen schließen landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen an, ebenso im Osten. Dort wird der Bereich durch eine wallartige Erhöhung von den östlich gelegenen Wiesen abgrenzt.

Am nördlichen Rand der Fl. Nr. 199 verläuft entlang der Waldkante eine steile, nach Süden fallende, kurze Böschung, während die südlich gelegene Wiesenfläche mit Magerkeitsanzeigern weniger steil nach Süden abfällt. Daran anschließend bestehen zwei, das Gelände strukturierende Ranken mit Altgrasbeständen, wobei der südliche der Beiden entlang des Weges Teil der Biotopfläche ist und eine überalterte Feldhecke beinhaltet.

Da das Umfeld als Biotop (Hausberg bei Riedheim) kartiert ist, die Flächen der Flurnummer 199 selbst im Wesentlichen aber nicht Teil dieser kartierten Flächen sind, bietet sich in diesem Bereich eine Aufwertung an, da somit ein zusammenhängender, naturnaher Bereich entstehen kann.

Durch

- Herstellung bzw. Abmagerung der Flächen zu Halbtrockenrasen, Pflege ggf. durch Mahd oder Schafbeweidung, Entwicklung zu extensiven Grasflächen
- Entwicklung locker eingestreuter Wacholdergehölze (*Juniperus communis*) mit autochthonem Saatgut aus den angrenzenden Beständen
- Flacher Abtrag von Oberboden zur Schaffung sandig- kiesiger, südexponierter Bereiche als Reptilienlebensraum
- Pflege des vorhandenen, überalterten Feldheckenbestandes zum langfristigen Erhalt durch plenterartige Entnahme in Abstimmung mit der UNB als Ersatz für das durch den Eingriff zu entfernende Biotop Nr. 153, Teilflächen 7 und 8
- Das Ausgleichsflächenkonzept ist auf das bestehende Konzept der Beweidung des Hausbergs abzustimmen
- Der Anteil der Bepflanzung auf der Fläche hat zwischen 5 und 10% zu betragen
- Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig
- Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Eine Abstimmung mit der UNB (Zwischen- Monitoring) ist durchzuführen
- Aufkommender Gehölzaufwuchs auf den Wiesenflächen ist regelmäßig und zeitnah zu entfernen, um das Ziel einer Offenlandschaft zu sichern.

kann die Fläche 199 ökologisch angereichert und naturschutzfachlich um eine Stufe aufgewertet werden. Dabei ist das bestehende Konzept in das Beweidungskonzept am „Hausberg“ zu integrieren.

Im Norden der **Flurnummer 19** befindet sich ein von Kiefern dominierter Mischwald. Von dort an fällt der westliche Teil der Fläche leicht nach Süden bis zum Osterbach hin ab. Dieser Teil ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese. Der größere, östliche Teil ist landwirtschaftlich intensives Ackerland. Dieser Bereich ist im Vergleich zum Westteil als eher flach einzustufen, da die am Waldrand vorhandene steile Böschung den Höhenunterschied aufnimmt. Die Ackerfläche besitzt jedoch im mittleren Teil in sich leichte Vertiefungen und Wellen. Südlich davon befindet sich der als Graben ausgeformte Osterbach.

Durch

- Herstellung bzw. Abmagerung der nördlichen Flächen zu Halbtrockenrasen, Pflege ggf. durch zwei bis dreischürige Mahd oder Schafbeweidung, Entwicklung zu extensiven Grasflächen
- Eine Mahd ist nicht vor dem 15. Juni des Jahres zulässig
- Entwicklung eines wechselfeuchten, bachbegleitenden Niederungsbereiches mit Ein-saat einer Fettwiese mit 30 % Kräuteranteil
- Herstellen von locker angeordneten Gehölzinseln mit heimischen Feldheckensträuchern
- Herstellen von flachen, wechselfeuchten Seigen mit einer Tiefe von 30 bis 50 cm
- Wird die Wiese gemäht und nicht beweidet, ist das Schnittgut abzufahren

- Eine Mulchmahd ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig
- Die Flächen sind nicht zu düngen
- Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Aufkommender Gehölzaufwuchs auf den Wiesenflächen ist regelmäßig und zeitnah zu entfernen, um das Ziel einer Offenlandschaft zu sichern

im Bereich der Flurnummer 19 (10.847 m² von 22.624 m²), Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim kann die Fläche ökologisch angereichert und naturschutzfachlich um eine Stufe aufgewertet werden.

Im Bereich der Flurnummer 19 sollen zur Entwicklung der Gehölzinseln heimische Feldheckensträucher gepflanzt werden. Dazu eignen sich feuchtigkeitsliebende Arten.

- *Alnus glutinosa* (Schwarz - Erle), Mindestpflanzgröße: Heister, 2xV, 150 - 200 cm
- *Carpinus betulus* (Hainbuche), Heister, 2xV, m. B., 125 - 150 cm
- *Populus tremula* (Espe), Heister, 2xv., 200 – 250 cm
- *Sorbus aria* (Mehlbeere), Heister, 2xv., 200 - 250 cm
- *Eonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), 3 Triebe, 100 – 150 cm
- *Ligustrum vulgare* (Liguster), 3 Triebe, 100 – 150 cm
- *Salix caprea* (Sal- Weide), 4 Triebe, 100 - 150 cm
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), 3 Triebe, 100 – 150 cm

Für die Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung werden 17.965 m² benötigt. Dadurch verbleiben auf den beiden Flächen mit einer gemeinsamen Fläche von 29.742 m² rechnerisch noch 11.777 m².

Da die auf der Fl. Nr. 453 der Gemarkung Holzheim als Teilfläche von 8.037,50 m² festgesetzte externe Fläche zum Ausgleich des Eingriffes durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rainer Straße I“ nicht erstellt wird, sollen stattdessen die 8.038 m² diesen Flächen zugeschlagen werden. Dadurch verbleibt nach Abzug dieser alten Ausgleichsverpflichtung (11.777 m² - 8.038 m² = 3.739 m²) noch ein Guthaben von 3.739 m².

Diese ersatzweise Ausgleichsverpflichtung der ursprünglichen Flurnummer 453 ist noch im Jahr 2009 umzusetzen und nach Abschluss der Herstellung der UNB zu melden.

Diese Fläche kann auf den Flächen im Sinne eines Ökokontos für eventuelle spätere ausgleichspflichtige Maßnahmen (der Gemeinde, des Eigentümers) gutgeschrieben werden.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist anzuraten, zu gegebener Zeit punktuelle Schürfen durchzuführen, um aufgrund der dadurch gewonnenen Erkenntnisse über die Bodenzusammensetzung die Maßnahmen noch genauer zu verorten (z.B. Bodenabtrag für Reptilien/Amphibien). Zudem ist anzuraten, dem Bauantrag einen landschaftspflegerischen Maßnahmenplan hinzuzufügen.

8. Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig wird das Bebauungsplangebiet über die Rainer Straße (Staatsstraße 2047) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Holzheim angebunden.

Sichtdreiecke

Um die Verkehrssicherheit in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Plangebietes zu erhöhen wurde ein Sichtdreieck im Bereich der Einmündungen der Rainerstraße festgesetzt. Dabei wird von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h ausgegangen.

Das in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Sichtdreiecke ist von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten, um eine Sichtbehinderung des Verkehrs an Einmündungsbereichen von Straßen zu verhindern.

Die Anlage von Einfriedungen von mehr als 0,90 m Höhe ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmission für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Nachdem seitens des Staatlichen Bauamtes Augsburg keine detaillierte Trassenausarbeitung für eine Ortsumgehung von Holzheim zu einem potenziellen Planfeststellungsverfahren vorliegt, wurde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt, dass sich die betriebliche Erschließung direkt an den Voruntersuchungstrassenkorridor anlehnen kann. Wenn zu gegebener Zeit eine Ausarbeitung einer Trassenvariante für die Ortsumgehung von Holzheim ansteht, wird das Staatliche Bauamt Augsburg sich entsprechend des Geländes an die betriebliche Erschließung anlehnen.

Entlang von Bundes- und Staatsstraßen gilt für bauliche Anlagen außerhalb des Erschließungsbereiches der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrtgrenzen (freie Strecke) ein Bauverbot von 20,00 m und eine Anbaubeschränkung bis 40,00 m bis zum befestigten Fahrbahnrand. Diese Bauverbotsgrenze muss eingehalten werden.

Die Grundstücke entlang der Staatstraße sind ohne Tür und Tor einzufrieden. Weitere (zusätzlich zu den bereits bestehenden) Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße werden weder jetzt noch zu einem späteren Zeitpunkt gestattet.

9. Ver- und Entsorgung

Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten

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

Hinweis:

Beim Erdauftrag sind die Technischen Regeln der LAGA, Verwertung von Boden, in Verbindung mit den Vorsorgewerten der Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zu beachten.

Kanalnetz und Regenwasserbehandlung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist nach dem Informationsstand des WWA eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Holzheim sichergestellt werden. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.

Niederschlagswasser

Das geplante Baugebiet ist in der Einzugsfläche der bestehenden Regenwasserkanalisation nicht enthalten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Hinweis:

Neben dem geplanten Gewerbegebiet wird über die bestehende Regenwasserkanalisation das Niederschlagswasser einer Einzugsfläche von ca. 55 ha abgeführt. Im Rahmen der Planung ist nachzuweisen, dass sich für die Grundstücksunterlieger keine Verschlechterung der Abflusssituation ergibt. Die Berechnung muss sich daher auch auf die unterhalb liegenden verrohrten Fließstrecken erstrecken.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasser-durchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Die bestehende Wasserleitung mit einem Durchmesser von DN 250 mm, die den Umgriff im südwestlichen Bereich quert, wird verlegt.

Niederschlagswasserversickerung

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

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau- und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereich, die im Trennsystem entwässert werden).

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

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge starker Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

Auch in Wohngebieten ist sicherzustellen, dass die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen in der jeweils geltenden Fassung gewährleistet ist.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu liegt der Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II" der Gemeinde Holzheim" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA04-060-G05-02.doc" vom 16.02.2009 vor.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt

durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden) die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau ist zu verstehen, welche Lärmimmissionen zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb den Orientierungswerten durch die Kommune angestrebt werden.

Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" üblich) in Gewerbe- und Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK_{ij}) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt.

Als Bezugsfläche ist die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches A heranzuziehen. Es sind also alle als Gewerbe- oder Industriegebiet (grau) und privaten Verkehrsflächen (hellgrau) und privaten Grünflächen (grün) dargestellten Flächen heranzuziehen, die sich im Besitz des Antragstellers befinden. Folgende Gauß-Krüger-Koordinaten sind heranzuziehen:

TF 01:

x	y
4422067.77	5386688.97
4422097.41	5386681.05
4422138.68	5386671.01
4422137.62	5386669.43
4422131.32	5386567.84
4422134.52	5386522.34
4422084.79	5386519.67
4421990.09	5386515.39
4422003.75	5386709.04

TF 02:

x	y
4421885.86	5386506.34
4421869.18	5386542.58
4421856.99	5386579.34
4421850.36	5386618.49
4421847.70	5386641.24
4421885.25	5386677.77
4421892.62	5386747.61
4422003.70	5386709.06
4421990.08	5386515.40
4421928.71	5386514.30

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Besitzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm) nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Bei einem Genehmigungsverfahren für betriebseigene Eisenbahnanlagen muss der Antragsteller nachweisen, dass ihm ein ausreichendes Lärmemissionskontingent entsprechend Satzung zur Verfügung steht, da Lärmemissionen von Fahrzeuggeräuschen auf dem Betriebsgrundstück nach der TA-Lärm, Punkt 7.4 dem Anlagengeräusch zuzurechnen sind. Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-060-G05-02.doc vom 16.02.2009 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionspunkten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

In dem aktuellen Bescheid für die Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als zulässige Beurteilungspegel vorgegeben. Da keine weiteren relevanten Gewerbelärmimmissionen im näheren Umfeld der Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH einwirken, beträgt die Pegelerhöhung durch das neue Plangebiet maximal 1 dB(A). Somit kann davon ausgegangen werden, dass es sich um zumutbare Lärmimmissionen im Sinne der TA-Lärm handelt.

Auch durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht.

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Ebenso befindet sich u. a. ein größerer tierhaltender Betrieb mit seinem Aussiedlungsstandort auf Fl. Nr. 67 und 512 in unmittelbarer Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchswirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im GE/GI „Rainer Straße II“ von den Eigentümern, Besitzern und Beschäftigten der Firma hinzunehmen. Gleiches gilt für die Bewohner der Wohnungen, soweit Wohnungen im GE und GI ausnahmsweise zugelassen wurden.

11. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Basis der im Rahmen des Vorentwurfes zur 3. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (hier vorgezogene strategische Umweltprüfung) vorgenommen. Diese erste Abschätzung wurde in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Aufgrund von Funktionsweise, Betriebsabläufen, Betriebsflüssen und Betriebsorganisation eignen sich ausschließlich die westlich des bestehenden Firmengeländes befindlichen Flurnummern 391, 392 und 393 für die Firmenerweiterung.

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 Gemeinde beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Ein weiterer wesentlicher Grund ist der beabsichtigte Bau einer Ortsumgehung von Holzheim. Eine Trasse war bereits in die Planung aufgenommen worden, aufgrund einer in der Abwägung bedeutenderen Gewerbegebietserweiterung im Nordwesten Holzheims kann die alte Trasse nicht mehr aufrecht erhalten werden, da sie das Gewerbegebiet von Südosten nach Nordwesten ungünstig durchschneidet. Daher muss die Trasse weiter nach Westen geschoben werden. Zwischen der neuen Trasse der Umgehungsstraße und dem bestehenden Gewerbegebiet könnte die Werkserweiterung zu liegen kommen.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Lage, Größe, Bestand und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Rainerstraße (St 2047) am westlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim und schließt westlich an das derzeitige Betriebsgelände an.

Das Betriebsgelände der Fa. Unsinn wird im Norden von der Rainerstraße und im Süden von einem landwirtschaftlichen Anwandweg (Hemerter Weg) und landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Im Osten schließt sich das derzeitige Betriebsgelände an.

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Flächengröße von ca. 5,9 ha und entspricht der Größe der zu erwartenden Erweiterungen des Betriebsgeländes. Er beinhaltet zusätzlich das für die Einmündung in die Staatsstraße notwendige Sichtdreieck.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern: Fl. St. Nr. 391, 392, 393, 394, 403 (Teilfläche), 404 (Teilfläche), 405 Teilfläche, 385 Teilfläche, 69 Teilfläche und 70 Teilfläche.

Im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereiches liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten schließt sich nach dem bestehenden Betriebsteil der Firma Unsinn das Dorfgebiet von Holzheim an.

Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen der Gemeinde weder für das Plangebiet noch für das Umfeld des Plangebietes vor.

Die Flächen werden im östlichen Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt, um bestehende Nutzungen nicht einzuschränken.

Die Flächen werden im westlichen Geltungsbereich als Industriegebiet festgesetzt, um einen größeren Spielraum im Vergleich zum Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Topographie:

Das Plangebiet fällt stark von Nord (Rainer Straße) 448 m ü. NN nach Süd 435 m. Das im Osten an das Plangebiet angrenzende Betriebsgelände mit den Produktionseinrichtungen ist terrassiert und befindet sich auf einer Höhenlage von 440 m ü. NN. Im südlichen Bereich der Stellplätze an dem Hemerter Weg befindet sich das Betriebsgelände auf einer Höhe von ca. 435 m ü. NN.

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Planungsgelände ist Vegetation kartiert worden.

Geologie und Hydrologie

Der geologische Untergrund der Gemeinde Holzheim wird von den sandig-tonigen Ablagerungen (ehemalige Fluss-Sedimente) der Oberen Süßwassermolasse gebildet. Die Obere Süßwassermolasse ist von pleistozänem Schottermaterial, der so genannten „Aindlinger Terrassentreppe“, überdeckt. Hierbei handelt es sich um Deckschotter, die der Lech im Eiszeitalter aus dem Moränenmaterial der Gletscher abtransportiert und auf seinem Weg zum Urstromtal großflächig abgelagert hat. Die älteren Schotterkörper liegen zuoberst. Die risseiszeitlichen Schotter der Rainer Hochterrasse liegen tiefer.

Die Schotterplatten der Terrassentreppe sind von diluvialen Sanden und Tonen überdeckt und randlich von Löß ummantelt.

Die Obere Süßwassermolasse streicht an den steilen, nach Westen und Süden gerichteten Hängen in der Regel mit Flinzsand aus. Bei den jüngsten Ablagerungen in den Talböden handelt es sich um feinkörnige Decken.

Der höchste Grundwasserstand im Bereich des Planungsgebietes liegt unter 430 m ü. NN.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rainer Straße, an der auch das derzeitige Betriebsgelände angeschlossen ist.

Eigentumsverhältnisse:

Das Plangebiet sowie die Ausgleichsfläche ist Eigentum der Fa. Unsinn.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2006– zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

So sind u. A. die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots anzustreben (4.4.2 G).

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

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

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft mitsamt zwei bestehenden Teilflächen des kartierten Biotopes Nr. 153 Tfl. 7 und 153 Tfl. 8 dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim entwickelt. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Strasse II“ überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne. „Holzheim West“ und „Gewerbegebiet Rainer Straße“

Holzheim West

Der Bebauungsplan „Holzheim West“ beinhaltet im Überlagerungsbereich Flächen mit der Zweckbestimmung Flächen für die Landwirtschaft. Zudem besteht die Festsetzung, dass die Flächen von Bebauung freizuhalten sind.

Die Gemeinde gibt dem Ziel, 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, Vorrang vor den oben genannten Festsetzungen. 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.

Soweit sich daher dieser Bebauungsplan mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Holzheim West“ überschneidet, treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes „Holzheim West“ außer Kraft.

Gewerbegebiet Rainer Straße

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rainer Straße“ beinhaltet im Überlagerungsbereich insbesondere Flächen mit der Zweckbestimmung Gewerbegebiet sowie Festsetzungen zur Grünordnung. Diese werden überplant, um das Gebäude an den Bestand anzugliedern, wodurch eine Fließfertigung ermöglicht wird.

Soweit dieser Bebauungsplan sich mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rainer Straße“ überschneidet, treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rainer Straße“ außer Kraft.

Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

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

Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei sind neben den klassischen Standortfaktoren die ökologische Standortqualität und die soziokulturellen Standortvorteile als ökonomische Standortfaktoren möglichst zu sichern und in Wert zu setzen (G).

In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (Z).

Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährleistung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip). Dies gilt insbesondere für ... – die Verteilung der Finanzmittel (Z).

Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden 2.1 (Z).

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

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

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

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

Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo möglich – wiederhergestellt werden B1 1.1 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften so zu sichern, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten wird. Der vorrangigen Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu 1.3.1 (G).

Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura-2000-Gebiete weiter entwickelt werden. ... 1.3.2 (Z).

Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter möglichst so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt. Mehrfachnutzungen sind anzustreben, wenn hierdurch eine Entlastung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht werden kann 1.4 (G).

Landschaften und Landschaftsteile, die sich wegen ihrer Ursprünglichkeit, ihres Wertes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, ihres besonderen ökologischen Gefüges oder wegen ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, wegen ihrer erdgeschichtlichen besonderen Bedeutung sowie ihrer Erholungseignung auszeichnen, sind in der jeweils geeigneten Form vertraglich oder hoheitlich zu sichern und zu pflegen 2.1.2 (Z).

Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden 2.2.1 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Vielfalt der Naturlandschaft und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse gesichert, gepflegt und entwickelt werden.

Dabei ist die langfristige Erhaltung der für Pflanzen und Tiere lebensraumtypischen Standortverhältnisse und des charakteristischen Erscheinungsbildes anzustreben 2.2.2 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landwirtschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu 2.2.3 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden 2.2.8.1 (G).

Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden. B II 1.1.2.1 (Z).

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

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu 4.1 (Z).

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

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden 1.1 (Z).

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

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

Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (G).

Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teilräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden 3 (Z).

Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

In den erosionsgefährdeten Gebieten, insbesondere im Donau-Isar- Hügelland, auf der Aindlinger Terrassentreppe, in der Lech-Wertach-Ebene im Donauried und im Donaumoos sowie im Ries, soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden B I 1.4 (Z).

Die Artenvielfalt und die bedeutsamen Pflanzen- und Tiervorkommen, insbesondere in den Auebereichen von Donau, Lech, Wertach, Wörnitz und Paar sollen erhalten werden 1.8 (Z).

Biotope, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, vor allem der Wiesenbrüter und des Weißstorchs, sollen insbesondere im Donau- und Lechtal, in der Schwäbischen und Fränkischen Alb, im Ries und im Donau-Isar-Hügelland erhalten und gepflegt werden 3.1 (Z).

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen 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 weiter entwickelt werden.

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

Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen 2.2.2 (Z).

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 weiter entwickelt werden B II 1.1 (Z).

Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden B II 2.1.1 (Z).

Die regionalen Straßenverbindungen in den Mittelbereichen Dillingen a. d. Donau/Lauingen (Donau), Donauwörth und Nördlingen und zwischen den zentralen Orten dieser Mittelbereiche sollen verbessert werden B IV 1.2.6 (Z).

Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen, insbesondere im Donau- und Lechtal, auf der Schwäbischen Alb, im Ries, in den Iller-Lech Schotterplatten und im Donau-Isar-Hügelland sowie auf der Aindlinger Terrassentreppe, sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden B V Siedlungswesen 1.3 (Z).

Landschaftsplanerische Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Vielfalt der Naturlandschaft und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse sollen gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Dabei sind auch Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Insbesondere in geschützten und schutzwürdigen Flächen sollen Bereiche so gepflegt und in ihrem Zustand verbessert werden, dass die für Pflanzen und Tiere lebensraumtypischen Standortverhältnisse und das charakteristische Erscheinungsbild langfristig erhalten bleiben.

Die Landschaften Bayerns sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Das charakteristische Relief, die landschaftsprägenden Gewässer, die standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie die landschaftstypischen Bauweisen sollen erhalten und fortentwickelt werden.

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

12. Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet selbst sind keine derartigen Kulturgüter bekannt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim ist das vom Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte kartierte Bodendenkmal D 4 dargestellt:

D 4. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. [7331/01051.
300 m w der Kirche von Holzheim.
Gmkg. Holzheim: Flst. Nr. 67, 68, 70. NW 23-20.

Das Plangebiet ist nicht vom Bodendenkmal berührt. Es liegt deutlich östlich des Umgriffes. Infolge dessen werden Sondagen im Plangebiet für nicht erforderlich gehalten.

Wir verweisen darauf, dass in die Satzung unter Punkt Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen folgender Text aufgenommen wird:

„Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271815750) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

GEMEINDE HOLZHEIM, DEN^{24.08.}2009



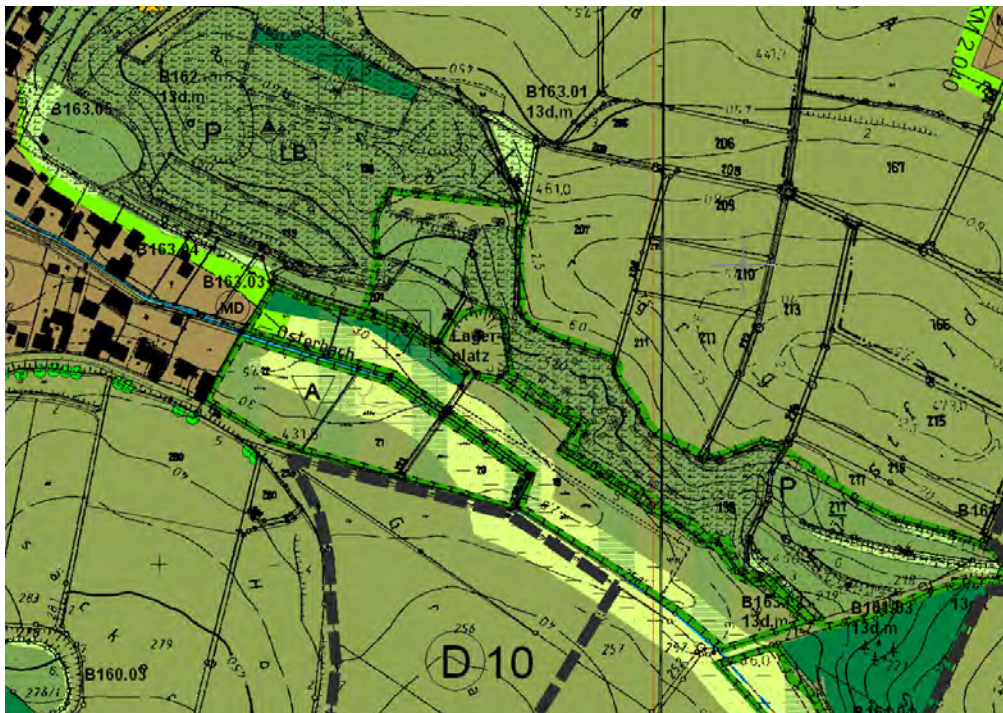
.....
Ruttmann
1. Bürgermeister



(Siegel)

Anlage 1

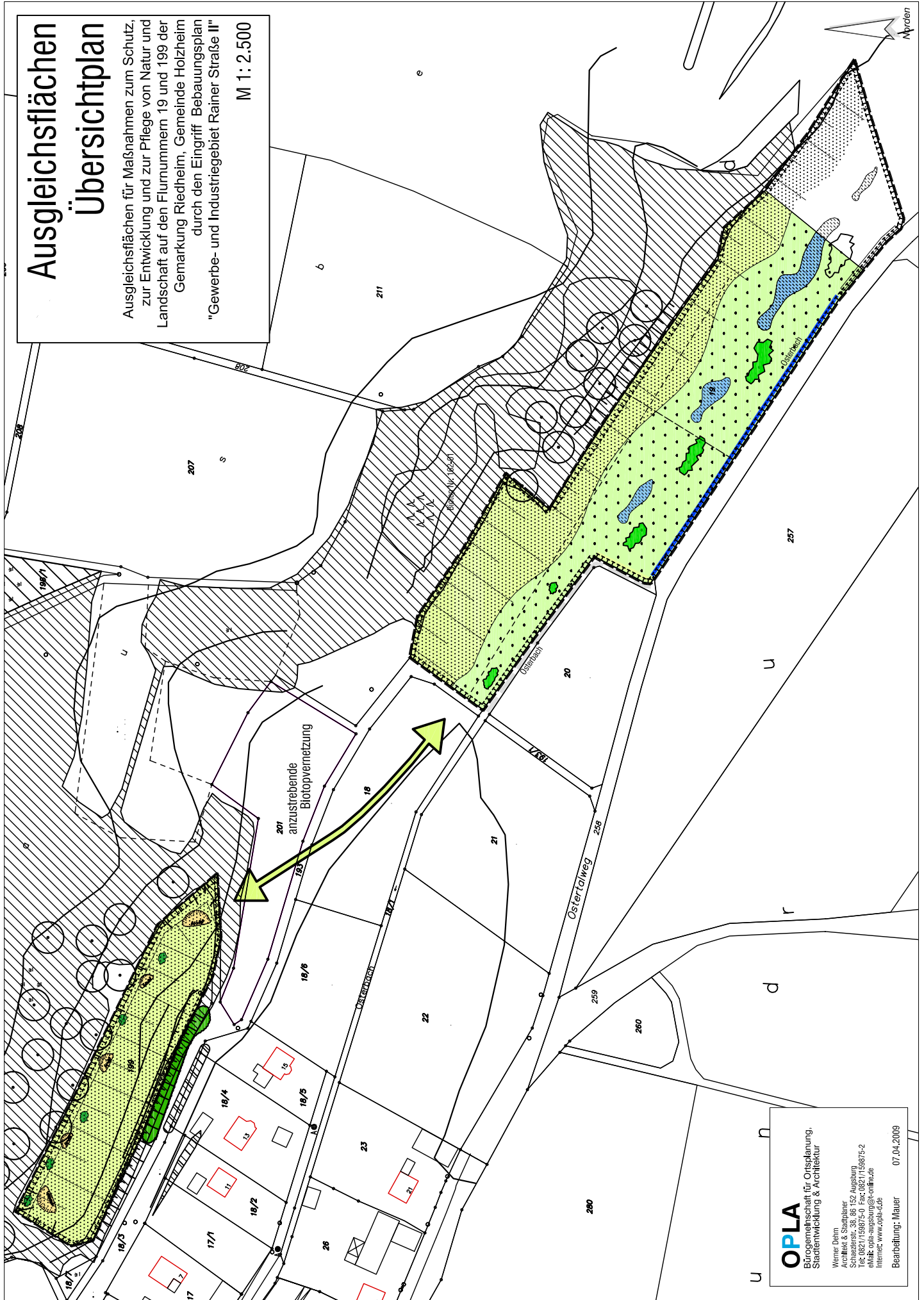
Ausgleichsflächen, Fl. Nr. 199, Fl. Nr. 19 (Teilfläche), Gemarkung Riedheim, Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Ausgleichsflächen „Übersichtsplan“

Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft auf den Flurnummern 19 und 199 der Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim durch den Eingriff Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II"

M 1: 2.500



OPLA
 Bürogemeinschaft für Ortsplanung,
 Stadtentwicklung & Architektur

Werner Dehm
 Christian & Stephan
 Siedler & Partner
 33083 Bielefeld, 152. Auguststr.
 Tel: 0521 159875-0 Fax: 0521 159875-2
 eMail: opla-augsburg@t-online.de
 Internet: www.opla-d.de

Beerbeitung: Mauer 07.04.2009

Ausgleichsfläche Fl. Nr. 199

Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft auf den Flurnummern 19 und 199 der Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim durch den Eingriff Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II"

M 1: 1.000

Hausberg

Biotop Nr. 162-01

198

199

18/4

18/5

18/6

193

20

Norden

OPLA
Bürgergemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung & Architektur
Werner Dehm
Architekt & Stadtplaner
Schloßstr. 15, 33708 Bielefeld
Telefon: 0521 33708-10
E-Mail: opla-ausgleichs@opla.de
Internet: www.opla.de

07.04.2009
Bearbeitung: Mauer

Zeichenerklärung Ausgleichsmaßnahmen

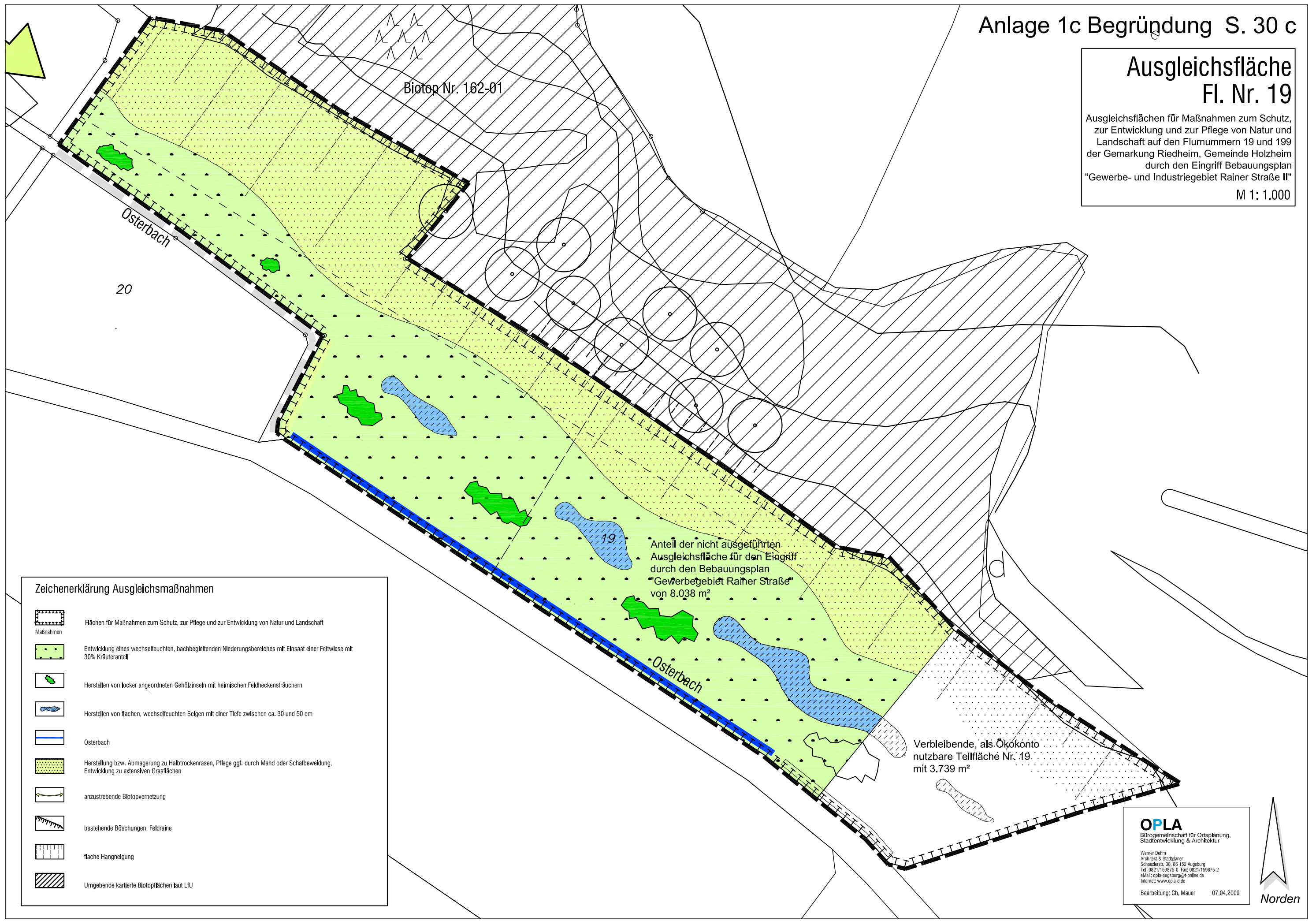
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Herstellung bzw. Abmagerung zu Habrockenmassen, Pflege ggf. durch Mahd oder Schafbeweidung, Entwicklung zu extensiven Grasflächen
	Ansaat mit autochthonem Saatgut für die Entwicklung locker eingestreuter Wacholdergehölze (Juniperus communis) Es ist der Bestockungsgrad (ausschließlich Wachholder) der Fläche auf maximal 5 - 10 % zu beschränken
	flacher Abtrag von Oberboden zur Schaffung sandig- kiesiger, stöckigporiger Bereiche als Reptilienlebensraum
	Vorhandenen, überalterten Feldheckenbestand zum langfristigen Erhalt durch planerartige Entnahme - in Abstimmung mit der UNG- pflegen
	anzustrebende Biotopvernetzung
	bestehende Böschungen, Feldraine
	flache Hangneigung
	Umgebende kartierte Biotopflächen laut LfU













Ausgleichsfläche Fl. Nr. 19

Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft auf den Flurnummern 19 und 199 der Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim durch den Eingriff Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II"

M 1:1.000



Zeichenerklärung Ausgleichsmaßnahmen

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Entwicklung eines wechselfeuchten, bachbegleitenden Niederungsbereiches mit Einsatz einer Fettwiese mit 30% Kräuteranteil
-  Herstellen von locker angeordneten Gehölzinseln mit heimischen Feldheckensträuchern
-  Herstellen von flachen, wechselfeuchten Selgen mit einer Tiefe zwischen ca. 30 und 50 cm
-  Osterbach
-  Herstellung bzw. Abmagerung zu Halbtrockenrasen, Pflege ggf. durch Mahd oder Schafbeweidung, Entwicklung zu extensiven Grasflächen
-  anzustrebende Biotopvernetzung
-  bestehende Böschungen, Felddräne
-  flache Hangneigung
-  Umgebende kartierte Biotopflächen laut LFU

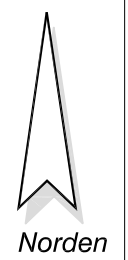
Anteil der nicht ausgeführten Ausgleichsfläche für den Eingriff durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rainer Straße" von 8.038 m²

Verbleibende, als Ökokonto nutzbare Teilfläche Nr. 19 mit 3.739 m²

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung & Architektur

Werner Dehm
Architekt & Stadtplaner
Schaeferstr. 38, 86152 Augsburg
Tel: 0821 1150875-0 Fax: 0821 1150875-2
eMail: opla-augsburg@t-online.de
Internet: www.opla-d.de

Bearbeitung: Ch. Mauer 07.04.2009



Anlage 2 zur Begründung

Biotopflächen Bestand 153 -7 und 153 – 8

