

GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN Mischgebiet „Am Johannisgrund“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 11.09.2012

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Beschreibung des Planbereiches	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2	Bestandssituation	4
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)	5
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (9).....	8
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	9
4.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	9
5	Ziel und Zweck der Planung	9
6	Planungskonzept	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Verkehrskonzept.....	11
6.3	Grünordnungskonzept	11
6.4	Immissionsschutz	11
6.5	Ver- und Entsorgung.....	12
6.6	Altlasten.....	14
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
7.4	Gestaltung der Gebäude.....	16
7.5	Gestaltung der Grundstücke	17
8	Umweltbericht	17
8.1	Einleitung.....	18
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	18
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
8.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	19
8.3.2	Schutzgut Boden	20
8.3.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser).....	21
8.3.4	Schutzgut Flora	22
8.3.5	Schutzgut Fauna	22
8.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	23
8.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung/Freizeit)	24
8.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen)	25
8.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
8.3.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	26
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	26
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	27
8.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	27
8.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	27

8.5.3	Bewertung des Ausgangszustandes	28
8.5.4	Bewertung der Eingriffsschwere	28
8.5.5	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichmaßnahmen	29
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
8.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
9	Kultur- und Sachgüter	32
10	Energie.....	33
11	Flächenstatistik.....	34
12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen	34
12.1	Denkmalschutz.....	34
12.2	Altlasten	35
12.3	Bodenschutz	35

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Neubau von Büro- und Lagergebäuden im Nordwesten von Holzheim. An dem Standort an der Straße Am Johannisgrund soll ein neues Firmengelände als gemeinsamer Hauptsitz der Firmen VencoTec GmbH, VT System GmbH & Co KG und suneco GmbH entstehen.

Derzeit verteilen sich die Hauptsitze und Niederlassungen dieser drei Firmen auf unterschiedliche Standorte in Holzheim, Unterschleißheim und Gaimersheim (Ingolstadt). Ein weiteres Gemeinschaftslager liegt in Dittenheim. Da die drei Firmen jedoch in einem engen logistischen und administratorischen Zusammenhang stehen, ist es Ziel der PB Holding GbR als Bauherr für die Firmen, einen gemeinsamen Standort zu entwickeln und die einzelnen Firmensitze und Niederlassungen zusammenzulegen. So sind in Zukunft Planung, Logistik und Administration einfacher und schneller abzuwickeln und betriebsübergreifende Synergien zu nutzen. Dieser neue gemeinsame Hauptsitz der Firmen soll mit dem Neubau der Büro- und Lagergebäude in Holzheim realisiert werden.

Derzeit befinden sich im Gemeindegebiet von Holzheim keine Baulücken oder leer stehenden Hofstellen, die von der Flächengröße, Lage und verkehrlichen Anbindung für das Vorhaben geeignet wären, so dass die Ausweisung eines Mischgebietes im Nordwesten von Holzheim mit Anbindung an die bereits bestehende Bebauung und einer gesicherten Erschließung erfolgt.

Um die Errichtung der Lager- und Bürogebäude zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst die Flurstücke Nr. 43/11, 43/5, 43/7, 43/8, 43/10, 43/33 und 68, 68/2 sowie Teilflächen des Grundstückes Fl. Nr. 66 und des Flurstückes Nr. 65 (Straße „Johannisgrund“), alle Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 13.526 m² (ca. 1,35 ha).

2.2 Bestandssituation

Das Planvorhaben liegt im Nordwesten von Holzheim, an der Rainer Straße (St 2047). Das Gebiet wird über den Johannisgrund und die Rainer Straße erschlossen und ist darüber an den weiteren Siedlungsbereich von Holzheim sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Bebauungsplanumgriff besteht aus zwei Bereichen – der nördliche Teilbereich mit der bisher unbebauten Fläche und der südliche Teilbereich mit der Bestandsbebauung. Das zur Überplanung vorgesehene Gelände (nördlicher Teilbereich) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist daher unbebaut. Der südliche Teilbereich des Planungsumgriffes umfasst die Bestandsgebäude entlang der Rainer Straße. Auf diesen Grundstücken befinden sich Wohngebäude mit großen Nutzgärten und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Hinzu kommen die Zufahrts- und Bewegungsräume im Bereich der vorhandenen Bebauung, die größtenteils asphaltiert sind. Wertvolle Grünstrukturen sind keine vorhanden.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes stellt die Straße Johannisgrund dar, der Straßenraum des Johannisgrunds ist ebenfalls Teilfläche des Bebauungsplanes. Danach schließt sich weiter östlich der Siedlungsbereich Holzheims an. So sind die angrenzenden Flächen im Osten mit Wohnhäusern und ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen bereits bebaut. Im Süden wird das Bebauungsplangebiet von der Rainer Straße begrenzt. Daran schließen sich weiter nach Süden einzelne Wohnhäuser und größere Hofstellen an sowie der Unternehmenssitz der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH, der ebenfalls an der Rainer Straße liegt. Die großen Produktions- und Lagerhallen wurden für eine Betriebserweiterung im Gewerbegebiet „Rainer Straße“ realisiert.

Da das Planungsgebiet nur eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 66 einschließt, befinden sich im Norden und Westen des Gebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter im Norden folgen nach einem landwirtschaftlichen Anwandweg weitere landwirtschaftlich bewirtschaftete Acker- und Grünflächen. Im Westen liegt ein weiterer Aussiedlerhof sowie der Firmenstandort der VencoTec GmbH (Flurstück Nr. 512), der an das Flurstück Nr. 66 angrenzt.



1. Ausschnitt Luftbild (BayernViewer plus), ohne Maßstab

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf liegt in der Region 9 – Augsburg und gehört gemäß LEP 2006 zum Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (Karte 3: Siedlungsstruktur). Aufgrund der sozioökonomischen Verflechtungen ist die Gemeinde Holzheim hinsichtlich der Deckung des Grundbedarfes dem Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Rain am Lech, das auch Sitz der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft ist,

zugeordnet. Hinsichtlich der Deckung des gehobenen Bedarfes zählt Holzheim zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Donauwörth.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP sind u.a. die Folgenden.

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 (A I 1.1 (Z)).

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 (A I 1.1 (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 Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip) (A I 1.1 (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 (A I 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 (A I 2.4 (Z)).

Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer und ökologischer Belange zu unterstützen (A I 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 (A I 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 sollen in ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken nachhaltig gesichert und wieder hergestellt werden (B I 1.1 (G)).

Als Träger der natürlichen Bodenfunktion sowie als Archive der Natur- und Kulturschicht sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden (B I 1.2.2 (Z)).

Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt (B I 1.4 (G)).

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 (B I 2.2.1 (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 (B II 4.1 (Z)).

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)).

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

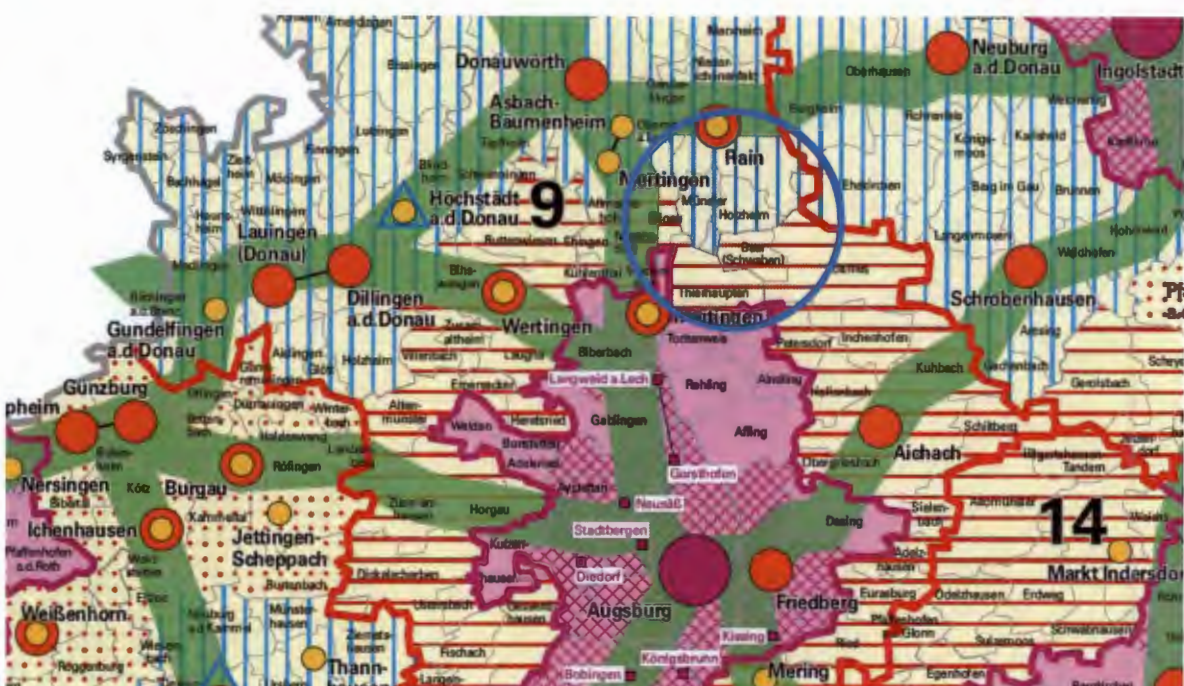
- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden

(B VI 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (B VI 1.1 (G)).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B VI 1.1 (Z)).

Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (B VI 1.2 (G)).



2. Ausschnitt LEP Bayern 2006, ohne Maßstab

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim ist das Bebauungsplangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Dorfgebiet dargestellt. Ebenfalls vorgesehen ist eine Ortsrandeingrünung entlang der Bauflächen. Ferner wird das Plangebiet von einem Bodendenkmal überlagert (Bodendenkmal D 4). Im Osten und Süden schließen Dorfgebietsflächen und im Norden und Westen Landwirtschaftsflächen an.

Da das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, entspricht der Bebauungsplan nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.



4. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim, ohne Maßstab

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb oder angrenzend an den Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund“ liegen keine weiteren Bebauungspläne, die zu berücksichtigen oder zu ändern wären.

5 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zentrales Ziel der Planung ist es, für die Firmen VencoTec GmbH, VT System GmbH & Co KG und suneco GmbH einen gemeinsamen Standort zu entwickeln, um die derzeit in unterschiedlichen Gemeinden liegenden Hauptsitze und Niederlassungen auf einem Firmengelände gemeinsam unterzubringen. So können in Zukunft vielseitige Synergien, wie firmenübergreifender Personaleinsatz in Planung und Administration, firmenübergreifende Nutzung der Infrastruktur, Fahrt- und Mietkostensparnisse genutzt sowie die betrieblichen Abläufe verbessert und die Unternehmen zukunftssicher gestaltet werden.

Dazu ist der Bau eines Hauptgebäudes mit Lagerflächen und Büroräumen sowie der Bau eines Nebengebäudes mit Unterstell- und Außenlagerflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 66, Gemarkung Holzheim geplant. Das Grundstück befindet sich bereits im Besitz der Bauherren, PB Holding GbR.

Die Entwicklung soll entsprechend einem klassischen Mischgebiet mit einer ausgewogenen Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung erfolgen – es entstehen gewerblich genutzte Büro- und Lagerflächen (nördlicher Teilbereich) neben maßgeblicher Wohnnutzung (südlicher Teilbereich). Das Bebauungsplangebiet fügt sich in die bereits vorhandene gemischte und offene Struktur der dörflichen Umgebung ein. So wird der Charakter des unmittelbaren Umfeldes – Wohnnutzungen, dörflich-ländliche Nutzungen mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen (heute hauptsächlich Wohnen), Dienstleistungen sowie gewerbliche Nutzungen mit einzelnen Lagerhallen – erhalten und weitergeführt.

Durch die intensive Eingrünung im Norden und Westen des Planungsumgriffes wird die neue Entwicklung in das landschaftliche Umfeld integriert und die im Flächennutzungsplan als Ziel dargestellte Ortsrandeingrünung wird geschaffen.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Das für ein Mischgebiet notwendige ausgewogene Mischverhältnis aus Gewerbe und Wohnen wird durch die gewerbliche Nutzung mit Büro- und Lagergebäuden im Norden und die Wohnnutzung im Bestand realisiert. Das Mischgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 66 sowie vollständig die Flurstücke Nr. 43/11, 43/5, 43/7, 43/8, 43/10, 43/33 und 68, 68/2, alle Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim.

Es sind zwei Baukörper vorgesehen, im Norden das flächenmäßig kleinere Nebengebäude und im Süden das Hauptgebäude. Beide Gebäude sind der Straße Johannisgrund zugeordnet, wobei das Hauptgebäude in einer Entfernung von ca. 27,0 m zur Straßengrenze liegt und das Nebengebäude in einer Entfernung von ca. 34,0 m. Die Lage der Betriebsgebäude wird durch die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen der Grünordnung sind private Grünflächen festgesetzt. Diese befinden sich zum Einen entlang der Straße Johannisgrund und zum Anderen im Norden und Westen des nördlichen Mischgebietes. Die privaten Grünflächen entlang der Straße dienen der Straßenraumbegrünung und somit gleichzeitig der Aufwertung des Johannisgrunds. Im Norden und Westen ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese ermöglicht eine Eingrünung des neuen Betriebsstandortes und verbessert den Übergang zur freien Landschaft. Ferner wird über die Eingrünung mittels eines 8,0 m breiten Grünstreifens dem Ziel des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nachgekommen, eine Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Zur Sicherstellung der Erschließung sind im Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund“ ebenfalls Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Johannisgrund“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan beinhaltet einen qualifizierten Bebauungsplan (MI2 – nördlicher Teilbereich) gem. § 30 Abs. 1 BauGB und einen einfachen Bebauungsplan (MI1 – südlicher Teilbereich) gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Diese sind in der Planzeichnung durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander getrennt. Der einfache Bebauungsplan (MI1) legt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung fest. Für den qualifizierten Bebauungsplan (MI2) werden neben der Art der baulichen Nutzungen weitere Festsetzungen getroffen; diese Festsetzungen, die über die Art der baulichen Nutzung hinausgehen, gelten demnach entsprechend nur für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes. Die Bestandsgebäude innerhalb des einfachen Bebauungsplanes bleiben davon unberührt (MI1 – südlicher Teilbereich).

6.2 Verkehrskonzept

Der nördliche Teilbereich mit der neu zu entwickelnden Fläche wird über die Straße Johannisgrund erschlossen, der südliche Teilbereich hauptsächlich über die Rainer Straße. Über den Johannisgrund besteht Anschluss an die Rainer Straße, die als Staatsstraße St 2047 die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereitstellt. Die verkehrliche Erschließung ist somit über die bereits vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die derzeitige Fahrbahnbreite der Straße Johannisgrund liegt bei 4,5 m. Aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrzeugbewegung ausgehend vom geplanten Vorhaben ist der vorhandene Straßenausbau ausreichend. Sollte sich bei weiterer Entwicklung jedoch ergeben, dass die Straßenraumbreite nicht ausreichend ist, ist aufgrund des planzeichnerisch festgesetzten Straßenraumquerschnittes von 7,5 m ausreichend Raum für eine Vergrößerung der Fahrbahngasse auf 6,0 m und die Errichtung eines Gehsteiges von 1,5 m Breite vorhanden.

Für die Bestimmung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen ist die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) heranzuziehen. Danach sind ca. 17 Stellplätze bereitzustellen. Diese werden innerhalb der privaten Grundstücksfläche im Vorbereich der Büro- und Lagerhalle und in hinteren Bereich am Außenlager angeordnet sein und mit Rasengittersteinen bzw. als Schotterfläche ausgestaltet werden.

6.3 Grünordnungskonzept

Zur Eingrünung der Neubebauung in das vorhandene Gebiet sind entlang der Grundstücksgrenze im Norden, Osten und Westen private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sowie die Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind und nicht zwingend für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind gärtnerisch oder als Wiesenflächen anzulegen.

Im Norden und Westen ist es Ziel, angrenzend an die geplante Mischgebietsnutzung einen Ortsrand zu schaffen und so einen adäquaten Übergang zur freien Landschaft auszubilden. Dazu ist ein 8,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste entsprechend der Festsetzungen (Satzung Ziffer 8.1, 8.4 B und 8.4 C) zu bepflanzen ist. Die Bepflanzung ist auch bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstands von 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen wirksam (AGBGB 2011, Art. 48). Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird das Ziel der räumlichen Eingrünung der Bebauung erreicht, die Gebäude werden nach Norden und Westen hin in die Landschaft eingebunden. Somit wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern das landschaftsplanerische Ziel der Ortsrandeingrünung umgesetzt.

Um den Straßenraum vom Johannisgrund zu gestalten, werden im Bereich entlang der Straße ein 2,0 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche sowie die Pflanzung von vier Bäumen der Pflanzliste Satzung Ziffer 8.4 A festgesetzt. Die Standorte der Bäume sind örtlich festgelegt, der Standort kann jedoch je nach den vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten leicht verändert werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei allerdings beizubehalten.

6.4 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 19.04.2012 mit der Auftragsnummer 4494.0/2012-PT angefertigt, um die Auswirkungen des geplanten Büro- und Lagerbetriebes auf die umliegende Wohnnachbarschaft zu beurteilen.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Ladetätigkeiten und den beabsichtigten Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgrundstück an den östlich und südlich anliegenden Wohngebäuden der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Misch- und Dorfgebiete nicht nur um 6 dB(A) unterschritten wird, so dass vom Bauvorhaben im Sinne des Punktes 3.2.1 der TA Lärm/1/ kein maßgeblicher Geräuschbeitrag ausgeht und unabhängig von anderweitigen gewerblichen Vor- und Zusatzbelastungen keine Konfliktsituation besteht. Vielmehr bleibt der Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten, so dass die Immissionsorte nach Punkt 2.2 der TA Lärm bereits außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage liegen.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen aus dem vorhabenbedingten Fahrzeugverkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrswegen erfolgt unabhängig von den Anlagengeräuschen gemäß TA Lärm/1/. In diesem Zusammenhang sind die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die in diesem Zusammenhang anzuwendenden Berechnungsvorschriften RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) anzuwenden.

Die auf die Tagzeit beschränkten Verkehrslärmimmissionen führen sowohl im Jahresmittel als auch auf der Grundlage des höchsten Tagwertes an der Wohnnachbarschaft zu Beurteilungspegeln, die um mehr als 15 dB(A) unter dem zutreffenden Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) liegen. Hinzu kommt, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr des Plangebietes mit prognostizierten 6 Lkw- und 30 Pkw- Fahrbewegungen gegenüber der vorherrschenden Grundbelastung auf der Staatsstraße 2047 (Rainer Straße) in der Größenordnung von tagsüber mehr als 300 Lkw deutlich untergeordnet ist und somit auch dahingehend als weithin unkritisch zu bewerten ist.

Die genannten Verordnungen und Vorschriften sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung

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. Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe zuständig. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation (Trennsystem) vorgesehen.

Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Holzheim (Entwässerungssatzung – EWS –) in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Demnach kann für das Baugebiet von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weist auf die Gefahr hin, 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 die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten, muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. So sind im Bebauungsplangebiet speziell für die notwendigen Stellplatzflächen Rasengittersteine bzw. im hinteren Grundstücksbereich Schotterflächen vorgesehen. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit stellt die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) dar.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist zwingend auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind dazu im Planungsumgriff breitflächige Versickerungsflächen von 5,0 m x 2,0 m vorgesehen. Diese liegen östlich des Nebengebäudes und südlich des Hauptgebäudes.

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.

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.

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 ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weist daraufhin, dass infolge starker Geländeneigung bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen kann. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz von Gebäuden sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig, die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Erdgas

Der Gemeindeteil Holzheim ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wäre nach Bedarf durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die bereits vorhandene Erschließungsstraße sichergestellt. Es sind auf dem Grundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

6.6 Altlasten

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

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Mischgebiet (**MI**) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan werden ein Mischgebiet 1 (**MI1**) und ein Mischgebiet 2 (**MI2**) festgesetzt.

Ein Mischgebiet ist über ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung definiert. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für eine gewerbliche Nutzung in Form von Büro- und Lagergebäuden geschaffen. Der südliche Teilbereich des Planungsumgriffes umfasst die Bestandsbebauung, in der sich ausschließlich Wohnnutzung befindet. Diese Bebauung entlang der Rainer Straße stellt somit faktisch ein Wohngebiet dar. In Verbindung mit der neuen gewerblichen Entwicklung entsteht dann ein klassisches Mischgebiet, zumal das Vorhaben einen nicht störenden Gewerbebetrieb beinhaltet (siehe Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Büro- und Lagergebäudes im dafür vorgesehenen Bebauungsplangebiet „Mischgebiet Nordwest am Johannisgrund“ der Gemarkung und Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries (4494.0/2012 – PT) in der Fassung vom 19.04.2012). Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ergibt sich somit aus der Bestandsbebauung mit Wohnnutzungen und der neugeplanten gewerblichen Bebauung. Die Festsetzung eines Dorfgebietes würde nach bereits erfolgter Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der ehemaligen Hofstelle nicht mehr dem Gebietscharakter entsprechen.

Zudem entsteht das Mischgebiet im Anschluss an eine bereits vorhandene gemischte Nutzungsstruktur aus einzelnen kleineren Wohngebäuden, großflächigen, dörflichen Hofstellen (heute nur Wohnen) und Dienstleistungsbetrieben. Damit ist der Charakter eines Mischgebietes im Sinne des Gesetzgebers paritätisch definiert.

Im **MI2** sind zur Realisierung des Mischverhältnisses von Gewerbe und Wohnen daher zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen, sind im **MI2** Nutzungen, die sich städtebaulich aufgrund der Flächengröße und Verkehrsanbindung, gestalterisch aufgrund der benötigten Kubatur, und aufgrund ihrer Funktion nicht in die nähere Umgebung einfügen. Dazu gehören Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Um eine weitere Bebauung und Nutzung im südlichen Teilbereich (**MI1**) möglichst offen zu gestalten und der Gemeinde und den Grundstückseigentümern einen gewissen Spielraum für zukünftige Entwicklungen einzuräumen, sind im **MI1** neben den Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben ebenfalls Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind auch im **MI1** Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe) bestimmt.

Die höchst zulässige GRZ entspricht der in § 17 der BauNVO festgesetzten Obergrenze für Mischgebiete von GRZ 0,6.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse (II) begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung zur Wandhöhe (WH) und zur Gesamthöhe (GH) bestimmt. Die maximal zulässige Wandhöhe liegt bei 6,4 m und die maximal zulässige Gesamthöhe liegt bei 9,0 m. Durch die maximal zulässigen Höhen ist gewährleistet, dass das Vorhaben sich durch seine Maßstäblichkeit nicht von der umgebenden Bebauung abhebt, sondern sich in diese einfügt.

Die maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der neuen Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude darf nur zwischen 435,0 m und 435,6 m ü. NN liegen. Die Festsetzungen zur Wand- und Gesamthöhe bezogen auf das natürliche Gelände über NN in m ermöglichen eine messtechnisch genaue Festlegung der tatsächlich entstehenden Höhen der baulichen Anlagen. Dabei wurde entsprechend dem Gelände den Bauherren ein gewisser Spielraum von 0,6 m eingeräumt.

Zur rechtssicheren und rechtsklaren Höhendefinition wurden die Bezugspunkte der Höhen wie folgt definiert:

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Untergeordnete, technische Bauteile der baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte, maximale Gesamthöhe überschreiten.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung im **MI2** näher bestimmt über die zulässige Zahl der Wohneinheiten. Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten erscheint städtebaulich sinnvoll, da sich das Mischgebiet so aufgrund der nach BauNVO zulässigen Wohngebäude zukünftig nicht als Wohngebiet entwickeln kann, sondern das für Mischgebiete geforderte Mischverhältnis erhalten bleibt. Dazu sind bei gewerblich genutzten Betrieben Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Darüber hinaus werden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das geplante Büro- und Lagergebäude (Hauptgebäude) ist eine Länge von 42,4 m und für die geplante Unterstell- und Außenlagerhalle (Nebengebäude) eine Länge von maximal 21,0 m vorgesehen und im Genehmigungsplan dargestellt. Die in § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Maximallänge von Gebäuden liegt bei der offenen Bauweise bei 50,0 m, diese wird durch die vorgesehenen Neubauten unterschritten, so dass die Planung grundsätzlich sichergestellt ist. Um eine eventuelle Betriebserweiterung jedoch auch zukünftig zu ermöglichen, wird zusätzlich abweichend von § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass ausnahmsweise auch Baukörper mit einer Länge über 50,0 m zulässig sind.

Die Lage der Lager- und Bürogebäude wird über Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Anlagen zum Lagern und Stellplätze, sind auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur innerhalb des Mischgebietes zulässig.

Es gelten im Plangebiet die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

7.4 Gestaltung der Gebäude

Mit den einzelnen Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden wird ein grober Gestaltungsrahmen definiert, der zum Einen ausreichend Spielraum für die Gestaltung der Neubauten lässt und zum Anderen gewährleistet, dass der öffentliche Raum und das Umfeld des Mischgebietes nicht gestört werden. Weiter wird eine verträgliche Integration des Vorhabens in das Umfeld gewährleistet.

Dachgestaltung

Als mögliche Dachformen sind Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung der Satteldächer darf maximal eine Neigung von 48° haben und die Dachneigung bei Pultdächern muss zwischen 5° und 15° liegen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig, um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Ausnahmsweise sind Dachaufbauten zulässig, insofern es sich um technische Aufbauten wie Klimaanlage, Ventilatoren, Aggregate etc. handelt und sie in Gestaltung und Größe zum Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen würden.

Außenwände

Die nachfolgend angeführten Festsetzungen zur Außenwandgestaltung sollen ebenso nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“ dienen, die aufgrund von extremer Farbgebung und Fassadengestaltung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildes mit sich führen würden.

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien werden nicht zugelassen, da diese das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Werbeanlagen

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen sich Werbeanlagen in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportion den Gebäuden unterordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen. Die Außenwerbung muss dem Bau

angemessen sein und darf nicht oberhalb der Traufe liegen, wodurch die Größe der Außenwerbung beschränkt ist und übermäßige Werbung verhindert werden soll.

Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekte sind unzulässig, ebenso wie ein Herausragen auf die Straße, um die Umgebung und den Verkehr vor Störungen zu schützen.

7.5 Gestaltung der Grundstücke

Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist auf dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind für die Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen wasser-durchlässige Beläge, wie z.B. Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden. Dies ist aus ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung vorgesehen, um somit den durch die Planung zukünftig verursachten Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden zu vermindern.

Flächen hingegen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Mensch und Tier zu verhindern.

Geländeveränderungen

Im Planungsgebiet sind Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn es sich dabei um Anpassungen des Geländes an das Gebäude handelt. Dadurch können eine Standfestigkeit und eine verbesserte Befahrbarkeit der Fläche durch Anpassung an geringe Höhenunterschiede gegeben werden.

Die Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen. Das natürliche Gelände ist jedoch grundsätzlich soweit wie möglich zu erhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie nicht in massiver Bauweise errichtet werden. Unter massiver Bauweise sind Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton oder ähnlichen Materialien zu verstehen, die eine Abschottung der dahinter liegenden Fläche bewirken. Zusätzlich sind die Einfriedungen, wenn möglich, zu hinterpflanzen, um eine dörfliche Gestaltung zu erreichen.

Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,2 m über Geländeoberkante zur Straße Johannisgrund zulässig, entlang der Grundstücksgrenzen privater Grundstücke sind Sockel jedoch nie zulässig.

8 UMWELTBERICHT

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

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben wie LEP und Regionalplan.