

Gemeinde Holzheim



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Kirchfeld V“

Begründung – Entwurf

Änderungen gelb markiert

Plandatum: 27.05.2025

Aufgestellt  
Dillingen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Holzheim, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Josef Schuster, ASCO TEAM

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Simon Peter, Bürgermeister



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster  
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur  
Schultheißstraße 33+35, 89407 Dillingen  
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	3
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b> .....	4
<b>A. BEGRÜNDUNG</b> .....	5
1. Erfordernis der Planaufstellung .....	5
2. Alternativprüfung .....	5
3. Einordnung in übergeordnete Planung .....	5
4. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	10
5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	10
6. Lage und Topographie .....	11
7. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs .....	11
8. Umweltrelevante Belange .....	12
9. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB .....	14
10. Festsetzungen des Bebauungsplans .....	14
11. Örtliche Bauvorschriften Bayern .....	21
12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	21
13. Planungsstatistik .....	21
<b>B. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b> .....	21
<b>C. ANHANG</b> .....	22
<b>D. QUELLEN</b> .....	22



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
Abbildung 2:	Auszug Karte Raumstruktur Regionalplan der Region Augsburg (9)	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim	10



## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)	13
Tabelle 2:	Übersicht Planungsstatistik.	21

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Das bestehende Gewerbegebiet soll aufgrund bestehender Nachfrage nach Gewerbefläche Richtung Westen erweitert werden. Um dies zu realisieren, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchfeld V“ notwendig. Die Erweiterung Richtung Westen bietet sich an, da die Flächen teilweise bereits im Besitz der Gemeinde sind und die übrigen Flächen durch Kauf erworben werden. Durch die Erweiterung kann die Lücke zwischen Gewerbegebiet und der „Dillinger Straße“ geschlossen werden, wodurch städtebaulich eine sinnvolle Ortsabrundung erfolgen kann.

Für das Flurstück 908 besteht bereits eine Planung, auch für die weiteren Flächen sind bereits Bewerber vorhanden.

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebiets kann auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft insbesondere aus Blickrichtung Norden und Westen vorgesehen. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Bereich des Plangebiets wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **2. ALTERNATIVPRÜFUNG**

Das Plangebiet steht in einem guten baulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet und fügt sich hier nahtlos ein. Eine Erweiterung ist zudem auf dieser Fläche sinnvoll, da sie im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Andere Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich hier aufgrund der räumlichen und eigentümlichen Situation nicht. Die Erschließung ist über die bestehende Raiffeisenstraße gesichert.

Weiterhin sind keine Potenziale zur Innenentwicklung gegeben, da keine Flächen im erforderlichen Umfang verfügbar sind. Zudem würde die Ausweisung eines Gewerbegebiets innerorts zu unnötig mehr Verkehrsaufkommen führen und die Lärmbelastung durch Verkehr und gewerblichen Betrieb würde steigen.

### **3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt Holzheim im Bereich „Allgemeiner ländlicher Raum“ in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

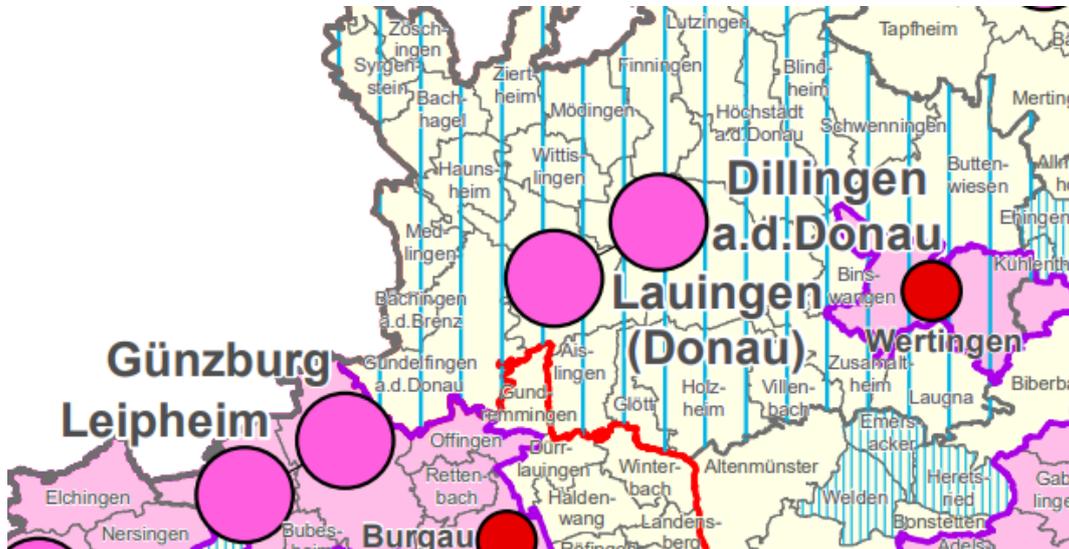


Abbildung 1: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern.  
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023).

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

## 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

### 1.2 Demographischer Wandel

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zu 3.3 (B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. [...]

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. [...]

### 5 Wirtschaft

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

#### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

##### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

[...]

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

#### **Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:**

Das Plangebiet schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an, schließt eine vorhandene Lücke im Siedlungsgebiet und rundet den Ortsrand städtebaulich so sinnvoll ab. Dem Anbindegebot wird somit entsprochen. Zudem kann auf eine bereits ausgebaute, bestehende Infrastruktur und damit sehr gute Standortvoraussetzungen zurückgegriffen werden. Durch den Anschluss an diese vorhandene Infrastruktur kann einer flächensparenden Ausweisung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Landwirtschaftliche Fläche wird durch die Planung nur in unbedingt notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die Stärkung des Gewerbestandorts Holzheim und damit des ländlichen Teilraumes wird durch das Planvorhaben ermöglicht, sodass auch langfristig Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden und die Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum gestärkt wird.

### 3.2. Regionalplan

Holzheim ist ein Kleinzentrum. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

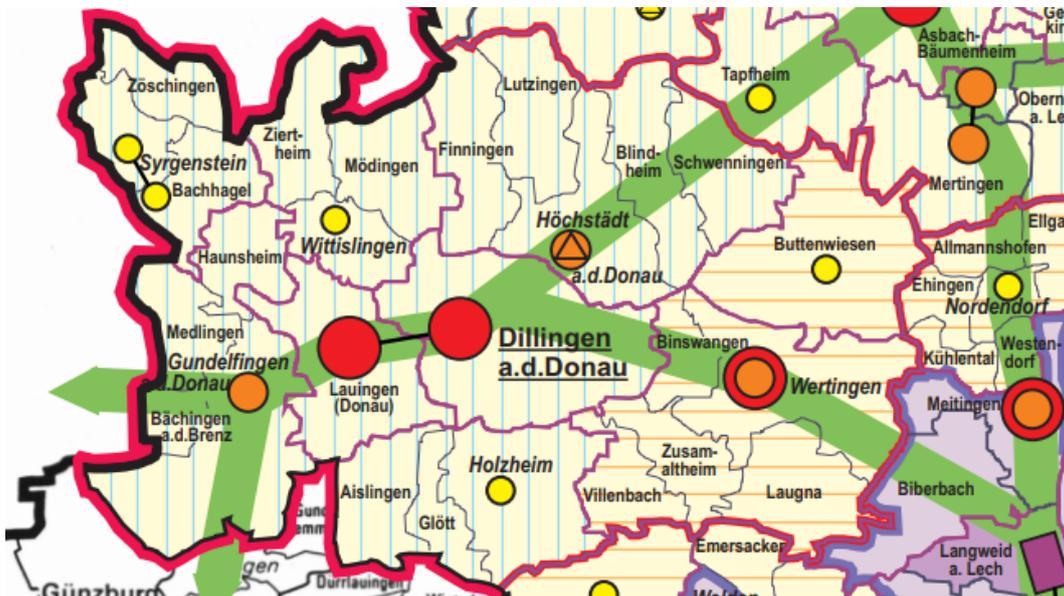


Abbildung 2: Auszug Karte Raumstruktur Regionalplan der Region Augsburg (9).  
(Quelle: Regionalplan | RPV Augsburg (rpv-augsburg.de), abgerufen am 07.05.2024).

Aus dem Regionalplan sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

#### B II Wirtschaft

##### 1 Entwicklung der gesamten Region

1.1 (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 weiterentwickelt werden.

##### 2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) 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.

2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern.

## 7 Landwirtschaft

7.2 (Z) In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere im Ries, im größten Teil des Donaurieds und auf den unmittelbar angrenzenden Terrassen- und Schotterplatten, in der Lech-Ebene von Rehling bis zur Lechmündung, im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe, im südlichen Donau-Isar-Hügelland sowie auf der Schwabmünchner Hochterrasse zwischen Augsburg und südlicher Regionsgrenze sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.

## B IV Technische Infrastruktur

### 2.4 Erneuerbare Energien

2.4.1 (Z) Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden.

## B V Siedlungswesen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

### **Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:**

Mit Ausweisung von gewerblichem Gebiet im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets Raiffeisenstraße, wird dem aktuellen Bedarf nach Gewerbefläche nachgekommen. Auch wird der Standort in Holzheim und somit die Wirtschaftsstruktur in der Verwaltungsgemeinschaft Holzheim gestärkt.

Das Plangebiet schließt an den Bestand des bereits bestehenden Gewerbes im direkten Umfeld an. Die Planung wird daran ausgerichtet. Dabei kann auf eine bereits ausgebaute, bestehende Infrastruktur und damit sehr gute Standortvoraussetzungen zurückgegriffen werden. Durch den Anschluss an diese vorhandene Infrastruktur kann einer flächensparenden Ausweisung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Die Inanspruchnahme von Fläche wird dabei auf den tatsächlich benötigten Bedarf beschränkt. Im Rahmen der Neuausweisung wird nur so viel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie auch aktuell tatsächlich benötigt wird. Konkrete Bewerber für die Flächen sind bereits vorhanden.

Auf den Dächern werden Anlagen zur Energiegewinnung empfohlen.

Durch die Planung wird sich der Blick in Richtung des Plangebietes bzw. des Ortsrandes von Holzheim und somit auch das hier dominierende Landschaftsbild nicht wesentlich ändern. Auch schließt das Plangebiet direkt an bereits ausgewiesene Gewerbefläche an, welche den Anblick des Ortsbildes von der freien Landschaft her in diesem Bereich bereits prägt. Darüber hinaus wird durch eine Eingrünung am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes dieses in die anschließende Landschaft eingebunden.

### 3.3. Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen mit einer Randeingrünung im Norden dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim. (Quelle: Gemeinde Holzheim).

### 4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchfeld IV“ an.

Die Planfläche wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Osten befindet sich bereits bestehendes Gewerbegebiet. Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich Lagerplätze der Firma FEMO GmbH, im Süden befindet sich die Raiffeisenstraße sowie ein Sportplatz und eine Reitanlage. Die Flächen im Norden werden ackerbaulich genutzt und im Westen grenzt die Dillinger Straße an das Plangebiet. Dahinter liegen ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen.

### 5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das nachstehend genannte Flurstück der Gemarkung Holzheim:

Flurstück 903/2 und Teilflächen der Flurstücke 907/5, 907/6, 907/7 und 908.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke 903/1 (Weg), 907, 908/1 (Raiffeisenstraße), 908/2 und 886/1 (Fuß- und Radweg).

## 6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Holzheim an der Raiffeisenstraße und der Dillinger Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Das Gelände ist relativ eben.

Nördlich und westlich befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Östlich befinden sich bereits bestehendes Gewerbegebiet sowie Silos. Im Süden schließen nach der Raiffeisenstraße eine Reitanlage sowie ein Sportplatz an. Dahinter folgt das Siedlungsgebiet von Holzheim.

## 7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### 7.1. Nutzung

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans ackerbaulich genutzt. Auch im Norden und Westen befinden sich Ackerflächen. Östlich befinden sich Lagerplätze der Firma FEMO GmbH.

### 7.2. Bodenwerte

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden mit dem Kurznamen 12a klassifiziert. Hierbei handelt es sich um „fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)“.

(Quelle:

[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=service\\_boden\\_vt1](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=service_boden_vt1), abgerufen am 08.05.2024).

Die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 von Bayern weist den Bereich des Plangebiets mit L2 und L3, also Lehm mit der Zustandsstufe 2 und 3 aus.

Gemäß dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (2/2009) vom Bayerischen Landesamt für Steuern sind die Böden somit in Zustandsstufe 2 und 3 einzustufen. Stufe 2 kennzeichnet eine sehr gute und Stufe 3 eine mittlere Ertragsfähigkeit

Auf dieser Grundlage werden die Böden im Plangebiet hinsichtlich der Ertragsfähigkeit mit einer mittleren bis hohe Bedeutung bewertet.

### 7.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind zu Beginn des Verfahrens in Eigentum der Gemeinde Holzheim.

### 7.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehende Raiffeisenstraße und mittels Stichstraße mit Wendehammer von der Raiffeisenstraße erschlossen. Im Westen grenzt zudem die Dillinger Str. an.

### 7.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der angrenzenden Raiffeisenstraße.

## **8. UMWELTRELEVANTE BELANGE**

### **8.1. Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Empfehlung begrünter Flachdächer tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Sträuchern und der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche herabgesetzt. - Die Sträucher tragen auch zur Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (Albedo-Effekt).
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zugelassen und von der Gemeinde befürwortet. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

### **8.2. Immissionsschutz**

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)“ geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA-Lärm	16. BlmSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A).  
(Quelle: Eigene Darstellung).

#### Verkehrslärm

Durch die angrenzende Raiffeisenstraße und Dillinger Str. sind Verkehrsimmissionen vorhanden, die sich auf die Umgebung auswirken. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Raiffeisenstraße und im Westen an die Dillinger Str. an. Allerdings ist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets grenzt bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Hier befinden sich Lagerplätze der Firma FEMO GmbH, die Firma PROEX Profiles GmbH, ein Baufachhandel sowie mehrere Silos. Da das Planungsgebiet selbst als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist hier in Zukunft ebenfalls mit der Entstehung von Gewerbelärm zu rechnen.

#### Freizeitlärm

Im Süden befinden sich die Sportplätze des SV Holzheim. Bei sportlichen Veranstaltungen ist mit zeitweisem Lärm zu rechnen.

#### Geruchsimmissionen

Im Süden liegt der RTG Reiterhof Holzheim eV. Durch die Pferdehaltung kann es zu geringfügigen Geruchsimmissionen kommen. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Hauptverkehrswegen liegenden Flurstücke.

### **8.3. Artenschutz**

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatschG innerhalb des Plangebiets. Auch sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Aufgrund der fehlenden Strukturen ist nicht mit Gehölz- oder bodenbrütenden Vögeln zu rechnen. Weiterhin dient das Plangebiet auch nicht als Nahrungshabitat, da keine Gehölze oder Grünstrukturen vorhanden sind. Zukünftig sind Pflanzungen geplant, die Vögeln und Fledermäusen als Nahrungshabitat dienen können.

#### 8.4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Es befindet sich in weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwassergefahrengbiet. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### 9. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange werden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

#### 10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

##### 10.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung des Gebiets wird ein Gewerbegebiet festgesetzt und durch die Lage im ländlichen Raum soll betriebsleiterwohnen ermöglicht werden. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

##### 10.2. Maß der baulichen Nutzung

###### 10.2.1. Grundflächenzahl

Um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

###### 10.2.2. Geschossflächenzahl

Um eine intensive Nutzung der Flächen zu ermöglichen, wird die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

###### 10.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wurde aufgrund der Ortsrandlage und Nähe zur angrenzenden Landschaft auf max. 15,0 m und die Wandhöhe auf max. 9,0 m beschränkt. Bei Flachdächern ist die maximale Wandhöhe auf 9,0 m und bei Pultdächern die niedrigere Wandhöhe auf 9,0 m beschränkt.

##### 10.3. Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhe ist die Höhenlage in Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche definiert.

##### 10.4. Bauweise

Die abweichende Bauweise begründet sich dadurch, dass die Nutzungen im Gewerbegebiet Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge erfordern können. So wird den Bauwerbern eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke innerhalb der Baugrenze gewährt.

##### 10.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

## 10.6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgesetzt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

## 10.7. Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen, um die sichere Ausfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

## 10.8. Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz. Um eine unerwünschte Ein- und Ausfahrt entlang der St 2032 sicherzustellen, wurde festgesetzt, dass eine Ein- und Ausfahrt in diesem Bereich nicht möglich ist.

## 10.9. Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wurde eine Versorgungsfläche festgesetzt.

## 10.10. Festsetzungen zur Grünordnung

### 10.10.1. Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Es werden öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes und der Einbindung in die Landschaft. Das Straßenbegleitgrün dient der naturnahen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen.

### 10.10.2. Pflanzgebote

Die öffentlichen Grünflächen sind teilweise mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen. Stellplätze und Lagerflächen sind auf den Grünflächen nicht zulässig, da sie die Funktion dieser beeinträchtigen würden.

### 10.10.3. Ausgleichsmaßnahme / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich zum Bebauungsplan wird planextern erbracht. Es handelt sich um eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 324, Gemarkung Eppisburg, welches sich in Besitz der Gemeinde Holzheim befindet.

Eine bestehende intensiv genutzte Wiese soll in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Außerdem wird am bestehenden Waldrand ein naturnaher Saum aus einheimischen Gehölzen angelegt werden.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 26.434 WP wird auf der 6.183 m<sup>2</sup> großen Ausgleichfläche vollständig erbracht.

## 10.11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

## **10.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **10.12.1. Dachdeckung**

Zum Schutz des Grundwassers sind Dächer aus kupfer-, zink-, oder bleigedecktem Metall grundsätzlich nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten können.

### **10.12.2. Entwässerung, Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Stellplatzflächen ist durch geeignete Sickeranlagen bzw. breitflächig auf dem Grundstück zu versickern, um die Reinigungsleistung des Bodens zu nutzen und das Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Zum Schutz des Grundwassers ist hierzu die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zum Schutz der Umwelt sind hiervon Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden ausgeschlossen.

### **10.12.3. Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Vögeln ist eine tierartenfreundliche Beleuchtung für die Straßenbeleuchtung zu verwenden und die nächtliche Beleuchtung auf das Notwendige zu begrenzen.

### **10.12.4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeit und Ruhezeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

Zum Schutz von Insekten nachtaktiven Vögeln ist eine Tierartenfreundliche Beleuchtung zu verwenden und die nächtliche Beleuchtung auf das Notwendige zu begrenzen.

Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

## **10.13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### **Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005**

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

### **Schutzbedürftige Nutzungen**

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA-Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

### **Zulässiges Immissionsniveau**

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 an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

### **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"**

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente  $LIK_{i,j}$  aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

### **Nachweis im Genehmigungsverfahren**

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent (LIK,i,j) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

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 Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt. Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel 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 Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente 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 TA-Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente 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.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm.

### **Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren**

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### **Bewertung der Lärmimmissionen**

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebieten (z.B. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente imitiert werden darf. Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

### **Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm**

Folgende Vorbelastungen aus dem Gemeindegebiet Holzheim wurden berücksichtigt: „Kirchfeld“, „Kirchfeld 2“, Kirchfeld 3 und **Kirchfeld IV**“.

Für die Bebauungspläne Gewerbegebiet „Kirchfeld“ und „Kirchfeld 2“ sind Emissionen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt.

Für den Bebauungsplan „Kirchfeld 3“ und **„Kirchfeld IV“** sind Emissionskontingente festgesetzt.

Da für die Bebauungspläne „Kirchfeld“ und „Kirchfeld 2“ keine Berechnungsvorschriften festgesetzt sind, werden die Beurteilungspegel in Anlehnung an die Festsetzung in der Satzung zum Bebauungsplan „Kirchfeld 3“ nach der DIN 45691 berechnet.

### **Bewertung der Zusatzbelastung**

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA08-217-G05-01 vom **20.02.2025** aufzeigt, werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (Dorfgebiet) von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden an der vorhandenen Wohnbebauung um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Somit können noch weitere Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

### **Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes**

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird intern nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert.

Es wurde das Plangebiet in einen Bereich mit einer relevanten Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen und in einen Bereich, in dem die Einschränkung so geregelt ist, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt, eingeteilt. Diese zulässigen

maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 geregelt.

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $LWA/m^2 = 60 \text{ dB(A)}$  vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA-Lärm nachts eine um  $15 \text{ dB(A)}$  geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Teilfläche **GE 01** wird in ein Emissionskontingent von  $LEK = 65 \text{ dB(A)}$  tagsüber und  $LEK = 50 \text{ dB(A)}$  nachts vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

#### **Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Baugebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

#### **Haustechnische Anlagen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, MiniBlockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind. Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

#### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Raiffeisenstraße zur Dillinger Straße. Es erfolgt somit eine sofortige Vermischung des Fahrverkehrs mit dem bestehenden Fahrverkehr.

Es werden keine Wohngebiete und Wohngebäude durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

### **10.14. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern**

Die unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze dienen der Befestigung des Straßenkörpers und sind somit für eine ordnungsgemäße Erschließung technisch erforderlich.

## 11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN

### 11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln und das Erscheinungsbild zu wahren, wurden hierzu Festsetzungen getroffen.

### 11.2. Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

### 11.3. Anforderung an unbebaute Flächen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

Um das Gebiet optisch aufzuwerten und den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind nicht befestigte und bebaute Flächen zu begrünen.

## 12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

## 13. PLANUNGSSTATISTIK

Berechnung Planungsstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	3,8	88,4
Öffentliche Grünflächen	0,3	6,9
Verkehrsfläche	0,2	4,7
Gesamtfläche	4,3	100

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik.  
(Quelle: Eigene Darstellung).

## B. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -

## C. ANHANG

- Anhang 1: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg vom **20.02.2025**
- Anhang 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz, Ingenieurbüro Keil, Dillingen vom 07.11.2024

## D. QUELLEN

- BAY. STAATSREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP
- GEMEINDE HOLZHEIM (1995): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan Augsburg
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“