

GEMEINDE HOLZHEIM

Mitgliedsgemeinde der VG Pfaffenhofen an der Roth



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET NORD"

TEXTTEIL

Augsburg/Holzheim, den 21.01.2026

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), der zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan

'Gewerbegebiet Nord'

in der Fassung vom __.__.2026 als

SATZUNG

1. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für das Gebiet nördlich der Gemeinde Holzheim, bestehend aus den Flurnummern 344/1, 344/2, 344/3 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 345/1 (Feldweg/Zufahrt), Gemarkung Holzheim, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom __.__.2026 und der Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2026 (ab Verfahren nach §§3/2 und 4/2 BauGB).

Bestandteil dieser Planung ist auch das Bodengutachten der Fa. Schirmer Ingenieur GmbH Nr. 25439 vom 10.02.2026, dessen Ergebnisse **noch nicht** in die Planung eingearbeitet wurden.

Ergänzt werden außerdem noch die Vorhabens- und Erschließungspläne zu den beiden Gewerbeflächen sowie etwaige weitere Fachgutachten.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Gewerbegebiet (GE)

i. S. des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gebiet wird zonierte in zwei Teilbereiche 1 und 2 entsprechend der beiden Nutzer.

Zulässig sind die Nutzungen durch die beiden Gewerbebetriebe gemäß deren Betriebsbeschreibungen bzw. Vorhabensplänen.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Satz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen. Darunter fallen auch sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle.

Ebenso unzulässig sind:

- reine Lagerplätze ohne zugehörigen Gewerbebetrieb
- Einzelhandelsbetriebe der Sparten Lebensmittel, Discounter oder Vollsortimenter sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen
- kirchliche Einrichtungen
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Eine Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet ausgeschlossen, auch für Betriebsleiter- oder Aufsichtspersonalwohnungen.

Ein Nachtbetrieb ist unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

GRZ: 0,8 GFZ: 1,6

3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

H1 im GE1:

- Zahl der Vollgeschoße: III (max.)
- Wandhöhe: max. 10,50m
- Flachdach
- geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach)
 - Dachneigung: max. 25°
 - Firsthöhe: max. 14,50m

H2 im GE2:

- Zahl der Vollgeschoße: III (max.)
- Wandhöhe: max. 11,50m
- Flachdach
- geneigte Dächer (Sattel-, Pultdach)
 - Dachneigung: max. 25°
 - Firsthöhe: max. 14,50m

Für Siloanlagen, Hochregale und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile (bis max. 60m² Grundfläche) gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00m.

Im GE1 ist die Aufstellung eines Turmdrehkranes zulässig, Ausleger max. 50,00m, Kranhöhe max. 25,00m. Der Standort ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

3.4 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen:

OK Oberkante

AK Außenkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Begriffe:

OK RFB EG: Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände darf 20cm über der Straßenhinterkante der Erschließungsstraße betragen.

Firsthöhe: ab OK RFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand.

Wandhöhe: ab OK RFB EG bis OK Dachfläche (überstehendes Dach) oder bis OK Attika (überstehende Wand), gemessen an AK konstruktiver Außenwand.

Abstandsflächen:

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art 6) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

4. Gestaltung

- 4.1 Garagen und Nebengebäude
Die Errichtung von Nebengebäuden ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen oder eingegrünt werden.
- 4.2 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0m nicht überschreiten.
Die Einfriedungen zum Straßenraum sind aus Metallgitterzäunen herzustellen. Geschlossene oder geschlossen wirkende Flächen (z.B. Steinkörbe, Wandscheiben etc.) sind auf max. 50% der Grundstückslänge zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstaben-größe darf 1,0m nicht überschreiten.
Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Zufahrtsbereich zulässig.
- 4.4 Sonstiges
Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.
Leuchtfarben sowie grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Vorgaben für die Bauausführung
Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (DIN 18915, 18320 und 18300).
 - Prüfung des Vorkommens von bodenbrütenden Arten bei Baubeginn während der Brutphase im Sommer.
- 5.2 Befestigte Flächen
Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und - wo mit dem Gewerbebetrieb verträglich - mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.
Hierzu zählen z.B.:
- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
 - Rasen- oder Splittfugenpflaster
 - Schotterrasen
 - wassergebundene Flächen
- 5.3 Fassaden- und Dachbegrünung
Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, ebenso eine Begrünung von Gebäudefassaden.
- 5.4 Pflanzung von ‚Hausbäumen‘
Auf jeder Gewerbeparzelle ist im Zufahrtsbereich ein sog. ‚Hausbaum‘ von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 1.000m² Gewerbefläche ist auf dem Gelände ein weiterer Baum zu pflanzen; Standort variabel, Artenauswahl jeweils gemäß Pflanzliste.

5.5 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen mit Pflanzbindung)
 Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung private Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier gepflanzte Bäume werden auf die Pflanzverpflichtung unter 5.4 angerechnet.

a) Nordseite, 5m Breite:

Hier ist auf der gesamten Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- dreireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
 - Pflanzabstand 1,5x1,5m
 - eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum
- Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

b) Nordwestseite, 3m Breite:

Hier ist auf der gesamten Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 50 Prozent der Ortsrandeingrünung
 - Pflanzabstand 1,5x1,5m
 - eingestreut zwei standortgerechte heimische Einzelbäume
- Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

c) Ostseite, 3m Breite:

Hier ist auf der gesamten Länge eine Baumreihe zu pflanzen:

- alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum, z.B. Obstbaum
 - eingestreut dazwischen je 2-3 standortgerechte heimische Sträucher
- Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

Auf das AGBGB wird hingewiesen.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 2-5 Stück je Art

Empfohlene heimische Gehölze (Auswahl):

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Holz-Birne (*Pyrus communis*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuß (*Juglans regia*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Berberitze (*Berberis vulgaris*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Feld-Rose (*Rosa arvensis*)

und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Sonstige Bäume:

Feld-Ahorn 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Spitz-Ahorn 'Columnare' (*Acer platanoides* 'Columnare')

Baum-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')

Scharlach-Kirsche 'Rancho' (Prunus sargentii 'Rancho')
Thüringische Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata')

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

6. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Es wird auf die gesetzlichen Grundlagen unter den Hinweisen verwiesen.

7. Kompensationskonzept und Ausgleich

Geltungsbereich: 16.100 m²
Davon sind auszugleichen:
GE-Flächen: 13.660 m²
Straßenfläche: 450 m² (als Differenz zum bestehenden Feldweg)
gesamt: 14.110 m²
(Vorbehaltlich der Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung)

Kompensationsfaktor
(folgt)

Der berechnete Kompensationsbedarf wird voraussichtlich auf einer Teilfläche der gemeindlichen Fläche Fl.Nr. 166 Gemarkung Neuhausen realisiert. Deren Gesamtfläche beträgt ca. 16.742m², davon wurden bereits 2 Teilflächen mit 8.080m² und 2.594m² als Ausgleichsflächen für andere Planungen verwendet, so dass derzeit noch ca. 5.125m² zur Verfügung stehen.

Deren Eignung und das Entwicklungsziel für die Teilfläche werden im Zuge des Planungsverfahrens ermittelt und auch im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

8.1 Niederschlagswasser

8.1.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", unter Berücksichtigung der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" zur Versickerung zu bringen."

8.1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Holzheim an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen.

8.2 Abwasser

Bei abwasserintensivem Gewerbe muss die einleitbare Abwassermenge an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

8.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/Abtropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an den Schmutzwasserkanal angeschlossen oder mit einer Überdachung versehen werden. Sind die Kanäle nicht ausreichend dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

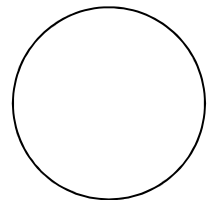
8.4 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden. Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind zu begrünen.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Holzheim, den __.__.2026



1. Bürgermeister Thomas Hartmann

Hinweise**Hinweise zum Immissionschutz****▪ Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Grundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

▪ Altlasten, Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind derzeit im Planungsgebiet nicht bekannt.

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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen

Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Hinweise zum Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

■ 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweise zum Wasserrecht

■ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

■ Stauwasser, Hausdrainagen

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

■ Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.

■ Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

■ Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

- Versickerung von Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, 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-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Sonstige Hinweise:

- Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- Beleuchtung

Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, daß diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').



GEMEINDE HOLZHEIM

Mitgliedsgemeinde der VG Pfaffenhofen an der Roth



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET NORD"

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Holzheim, den 21.01.2026

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände Flächen für die Landwirtschaft aus. Es erfolgt daher im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um diesen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Holzheim und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Weiter westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, südlich ein Aussiedlerhof mit Biogasanlage sowie die Sportanlagen der Gemeinde Holzheim mit einer angrenzenden Kleingartenanlage. Nördlich und östlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

Typisierung und Fläche

Der überplante Bereich wird als Gewerbefläche typisiert und auch im Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Steinheimer Straße, die von einem Geh- und Radweg begleitet wird. Die Einmündung in den Feldweg als künftige Erschließungsstraße wird entsprechend der Anforderungen an die Gewerbeflächen ertüchtigt und ausgebaut.

Gebäude und Gestaltung

Der ländlichen Struktur angemessen werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen und eine Eingrünung des Areals vorgesehen.

Flächenbedarf

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Arbeitsumfeld geachtet.

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da entsprechende Grundstücksgrößen im Innerortsbereich nicht zur Verfügung stehen und bei intensiver gewerblicher Nutzung zwangsläufig auch zu Konflikten mit nahegelegener Wohnbebauung führen.

Zur Deckung einer örtlichen und ggf. regionalen Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzung kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonstiger unbebauter Flächen zurückgreifen, wobei das Vorhandensein einer Erschließungsstraße diese Erweiterung nahelegt. Insbesondere die Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen machen es letztlich nötig, solche Gewerbeflächen abseits der bebauten Ortslage vorzusehen, um Konflikte zu minimieren. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Naturschutz

siehe 4.)

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Holzheim umfasst die Ausweisung von Gewerbeflächen im Norden des Gemeindegebietes. Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem zwei expansionswilligen Gewerbebetrieben aus dem Ort selbst entsprechende Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, um die Betriebe zukunftssicher erhalten und entwickeln zu können.

Da die Fläche sich im Besitz der Gemeinde befindet, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich; es unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen nicht in Frage kommen.

Kurzbeschreibung der anzusiedelnden Firmen und deren Nutzungskonzepte (Stand jeweils Anfang 2026):

3.1 GE1: Fa. Greenpile Spezialtiefbau

Tätigkeit und Mitarbeiter:

Spezialtiefbauarbeiten im süd- und mitteldeutschen Raum, u.a. Bohrpfahlgründungen, Verbauwände sowie Rückverankerungen.

Der überwiegende Teil der Leistungen wird auf externen Baustellen erbracht (vier Bohrkolonnen mit jeweils vier gewerblichen Mitarbeitern), am Betriebshof werden Baugeräte und Bohrwerkzeuge instandgesetzt sowie administrative und planerische Bürotätigkeiten durchgeführt (rund 10 Mitarbeiter).

Lieferverkehr und Arbeitsabläufe

Die Hauptaufgabe des Betriebshofes besteht in der Lagerung, Reparatur und Aufarbeitung der Bohrwerkzeuge der eingesetzten Bohrgeräte. Es werden auch auf Baustellen eingesetzte Stahlträger wiederverwendet und auf dem Betriebsgelände zwischengelagert.

Die Reparatur- und Aufarbeitungsarbeiten erfolgen überwiegend innerhalb der Werkstatthalle. Die Bohrwerkzeuge werden im Außenbereich auf einem Kiesplatz gelagert. Vor der Instandsetzung werden die Werkzeuge/Stahlbauteile auf einem Waschplatz gereinigt. In der Werkstatthalle werden zudem Baugeräte und Fahrzeuge des Fuhrparks gewartet und repariert. Ersatzteile werden durch Post- und Speditionsdienste angeliefert.

Fahrzeuge / Anlagen:

Die Baumaschinen auf Baustellen (1 Großbohrgerät, 2 Bagger, 2 Radlader, 1 Betonpumpe) kommen in der Regel einmal jährlich auf den Betriebshof zur Durchführung von Reparaturen, TÜV-Abnahmen und sicherheitstechnischen Überprüfungen.

Außerdem: 12 PKW, 2 Autoanhänger, 2 Gabelstapler, 1 Autohebebühne, 1 Turmdrehkran, geplant für 2026: 2 LKW mit Auflieger.

Arbeitszeiten und Andienung:

Betriebs- und Lieferzeiten: Werktags (Montag bis Samstag) von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr
Anlieferungs- und Abfahrtsverkehr: LKW bis 40 t – 100 to (Bohrwerkzeuge, Baumaschinen, Rohstoffe, Schwertransporte) PKW- und Lieferverkehr im üblichen betrieblichen Umfang.

In Einzelfällen, insbesondere bei Arbeiten für die Deutsche Bahn, können aufgrund von Sperrpausen Baustellen am Wochenende oder in den Nachtstunden stattfinden. In diesen Fällen kann es vereinzelt zu Verladungen oder Abtransporten außerhalb der oben genannten Zeiten kommen. Diese Einsätze erfolgen projektbezogen und zeitlich begrenzt.

3.2 GE2: Fa. Kunststoff Neugier

Tätigkeit und Mitarbeiter:

Produktion von Kunststoffspritzgussteilen und Baugruppen für unterschiedliche Industrien, wie Automobil, Elektro und Freizeit.

Derzeit sind 16 Mitarbeiter in Voll-, Teilzeit- und Schichtbetrieb beschäftigt.

Arbeitszeiten und Andienung:

Schichtbetrieb in 3 oder 4 Schichten; da die Maschinen auch autonom produzieren können, ist dies 24/7 möglich.

Dies findet ausschließlich in geschlossenen Räumen statt. Die Lärmbelastung innerhalb geschlossener Räume übersteigt die gesetzlichen Anforderungen von 80dB **nicht**.

Der LKW-Anlieferverkehr findet Werktagen zwischen 07:00 – 18:00 Uhr statt.

4. Grünordnung und Ausgleich**4.1 Bestand**

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 1,6ha und erstreckt sich westlich der Steinheimer Straße im Norden der Gemeinde Holzheim. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen etc. auf.

4.2 Planung, Ziele und Maßnahmen

Durch die Erschließung des Baugebiets wird der konkreten Nachfrage örtlicher an Gewerbebetriebe Rechnung getragen. Das Baugebiet wird im Anschluss an eine bestehende Biogasanlage mit sonstigen landwirtschaftlichen Nutzungen geplant. So findet keine wesentliche Zersiedlung des Offenlands statt und es werden vorhandene Erschließungsanlagen genutzt.

4.3 Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege festgesetzt:

- Pflanzgebote für Ortsrandeingrünung und Hausbäume
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

Für die Eingrünung am Ostrand des Areals wird eine verringerte Tiefe von 3,0m gewählt; aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Nutzungsanforderungen zu Hallengrößen und LKW-Durchfahrten ist eine Tiefe von 5,0m nicht mit den erforderlichen Aktionsflächen vereinbar. Es wird daher als Übergang zur technischen Linie der Steinheimer Straße eine Baumreihe vorgesehen, die dem Straßenraum mit dem begleitenden Geh- und Radweg zugutekommt.

Die Eingrünung am nordwestlichen Ostrand wird ebenfalls mit einer verringerten Tiefe von 3,0m festgesetzt; dieser Grünstreifen wird nur temporär den Ortsrand bilden, da mit einer Fortsetzung der Gewerbeflächen nördlich davon zu rechnen ist. Eine 5,0m breiter Streifen würde an dieser Stelle zu einer unnötigen Zäsur ohne weiteren Nutzen führen. Daher sind auch die Eingrünungsmaßnahmen an dieser Stelle reduziert.

4.3 Kompensationskonzept

Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege im Geltungsbereich.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan überzieht die Fl.Nrn. 344/1 344/2 und 344/3 (derzeit landwirtschaftlich genutzt) und eine Teilfläche der Fl.Nr. 345 (Feldweg), Gemarkung Holzheim.

- neu zu überplanende Eingriffsfläche 16.000m²
- davon auszugleichende Fläche 14.110m²

Der benötigte Ausgleich von ___ Wertpunkten wird auf der Fläche Fl.Nr. 166 Gemarkung Neuhausen der Gemeinde Holzheim erbracht. Zu Details sei auf den Umweltbericht (ab 2. Verfahren) verwiesen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im Jungholzweg westlich des Gebietes.

6. Denkmalschutz

In etwa 200m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich das folgende Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7626-0168, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Bolehmen nicht hergestellt

Es ist nicht von einer wie auch immer gearteten Beeinträchtigung des Bodendenkmals auszugehen.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der für das Gebiet angedachten Betriebsstruktur und des großen Abstandes zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für letztere zu rechnen. Zudem ist die Errichtung von Inhaber-/Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, so dass hier eine gegenseitige Beeinträchtigung von Wohn- und Gewerbenutzung vermieden wird.

8. Flächenübersicht

(m²- Angaben unverbindlich gemäß Planung)

gesamter Geltungsbereich:	16.100 m ²	
GE-Flächen:	13.660 m ²	= auszugleichende Fläche
GE1	9.580 m ²	
GE2	4.080 m ²	
Straßenfläche:	1.500 m ²	
davon bisher Feldweg	1.050 m ² (Bestand)	
Differenz:	450 m ²	= auszugleichende Fläche
Ortsrandeingrünung:	880 m ²	
GE1	700 m ²	
GE2	180 m ²	
Fläche für Versorgung	60 m ² (Strommast)	

9. Auswirkungen

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes (ab 2. Verfahren) wird der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch in vollem Umfang kompensierbar ist.

10. Verfahrensablauf**Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat von Holzheim hat mit Datum vom 21.01.2026 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom __.__.2026 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 schriftlich beteiligt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am __.__.2026 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

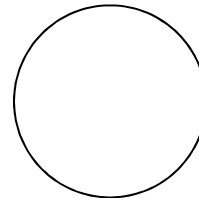
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom __.__.2026 in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom __.__.2026 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom __.__.2026 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Holzheim, den __.__.2026

Thomas Hartmann, 1. Bürgermeister

**Ausfertigung und Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Holzheim mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht) ausfertigt und am __.__.2026 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Holzheim, den __.__.2026

Thomas Hartmann, 1. Bürgermeister

