

Gemeinde Holzheim



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 17. ÄNDERUNG IM PARALLELVORFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Begründung – Entwurf

Plandatum: 25.10.2022



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

Aufgestellt

Anerkannt und ausgefertigt

Dillingen,

Holzheim,

.....
Dipl.-Ing. Josef Schuster, ASCO TEAM

.....
Simon Peter, 1.Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A.	ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
B.	LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE	3
C.	FLÄCHENVERÄNDERUNGEN	3
D.	HINWEISE	3
1.	BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (ART. 8 DENKMALSCHUTZGESETZ).....	3
2.	ATLASTEN	4
3.	DULDUNG VON IMMISSIONEN	4
4.	GRUNDWASSER	4
E.	UMWELTBERICHT	5

A. ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

In der Gemeinde Holzheim läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“. Das Vorhaben kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb dieser geändert werden muss.

Anlass Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Die Gemeinde Holzheim möchte den bestehenden Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße“ ändern und erweitern, um das Angebot an Lebensmitteleinzelhandel zu erweitern und die Versorgung der Gemeinde Holzheim langfristig und zukunftsfähig zu sichern. Hierzu soll der bestehende Edeka Markt in Holzheim im Westen erweitert und ein Getränkemarkt angesiedelt werden. Entsprechend werden auch die Stellplätze Richtung Westen erweitert. Um dies zu realisieren, ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Nördlich der Römerstraße“ notwendig. Das Vorhaben kann zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Erweiterung Richtung Westen bietet sich an dieser Stelle an, da die Fläche an bestehenden Einzelhandel anschließt, sich an dieser Stelle zentral im Gemeindegebiet befindet und bereits im Besitz des Vorhabenträgers ist. Die geplante Erweiterung des Sondergebiets steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung. Für den bestehenden Edeka Markt ist eine Erweiterung nur am bestehenden Standort sinnvoll. Auch für den weiteren Markt bietet sich dieser Standort an, da er zentral im Gemeindegebiet liegt. Alternative Flächen kommen für die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels nicht in Frage.

Die Erschließung ist über die „Römerstraße“ gesichert. Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird. Grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten erstellt. Auf die Ausführungen in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

B. LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,41 ha und liegt nördlich des Ortsteils Holzheim an der Römerstraße. Das Gelände ist relativ eben. Das Plangebiet befindet sich im Donauried.

C. FLÄCHENVERÄNDERUNGEN

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden 0,6 ha Misch- und Wohngebietsfläche und 0,1 ha Grünfläche zu 0,45 ha Sondergebietsfläche und 0,25 ha Grünfläche.

D. HINWEISE

1. Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen. Die Planung befindet sich im Bereich der „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Nr. 242435) sowie „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Nr. 667335). Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maßgeblich. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die ungestörte Erhaltung dieser Denkmäler vor Ort besitzt, aus Sicht des Bayerischen Landesamts

für Denkmalpflege, Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayen.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen.

3. Duldung von Immissionen

Geruchsemission durch Landwirtschaft

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken und durch die angrenzenden Hofstellen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

4. Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 423,50 m ü NN. und kann bis zu ca. 1,50 m fallen oder steigen. Die Geländehöhe beträgt i. M. ca. 427,80 m ü NN. Der höchste Grundwasserstand liegt somit ca. 2,80 m unter OK Gelände. Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen zu beantragen. Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden. Die Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Durchführung eines Sickerversuchs sind durch den Bauwerber zu veranlassen.

E. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplans „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ verwiesen.