

Gemeinde Holzheim



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Nördlich der Römerstraße – 2. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Begründung - Vorentwurf

Plandatum: 10.09.2024



ARCHITEKTUR | STATIK | CONSTRUCTION

ASCO-TEAM PartG mbB
SchultheiBstraße 33+35, 89407 Dillingen
Tel.: 09071 / 7900-0, Mail: info@asco-team.de

Aufgestellt

Dillingen,

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

Anerkannt und ausgefertigt

Holzheim,

.....
Simon Peter, 1.Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS..... 3

TABELLENVERZEICHNIS 3

A. Begründung 4

1. Erfordernis der Planaufstellung4

2. Alternativenprüfung.....4

3. Einordnung in übergeordnete Planung4

4. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld11

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs11

6. Lage und Topographie11

7. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....11

8. städtebaulicher Vertrag12

9. Festsetzungen des Bebauungsplans12

10. Örtliche Bauvorschriften14

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....14

12. Planungsstatistik15

B. Anlagen 34

C. Zusammenfassende Erklärung 35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
Abbildung 2:	Ausschnitt Augsburg Karte Raumstruktur	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	<i>Flächenstatistik</i>	15
------------	-------------------------------	----

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Holzheim möchte den bestehenden Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 2. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ändern und erweitern. Ziel der 1. Änderung und Erweiterung war es, den bestehenden Edeka Markt in Holzheim im Westen zu erweitern und einen Getränkemarkt anzusiedeln. 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.

Für die mit der 2. Änderung und Erweiterung geplante Vergrößerung des Angebots an Lebensmitteleinzelhandel soll die Erschließung, Andienung an die geplante Erweiterung nun in anderer Weise (Andienung im Norden der Gebäude) ermöglicht werden. Des Weiteren sollen verschiedene, im Rahmen der weiteren Bauplanungen entstandene Maßnahmen, wie bspw. die Ausgestaltung der Werbeanlagen, realisiert werden können.

Um diese weitere Planungsergebnisse der Objektplanung zu realisieren, ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Nördlich der Römerstraße – 2. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ notwendig. Das Vorhaben kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Erschließung ist weiterhin über die „Römerstraße“ gesichert. (siehe auch Schleppkurvennachweis)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. Ein Artenschutz- sowie Immissionsgutachten lagen der 1. Änderung und Erweiterung bereits zu Grunde. Das Artenschutzgutachten der 1. Änderung wird auch der 2. Änderung zu Grunde gelegt. Das Immissionsgutachten wurde bzgl. der Planänderungen aktualisiert und liegt in dieser Form der 2. Änderung zu Grunde.

Zum Nachweis der funktionierenden Erschließung wurde ein Schleppkurvennachweis erstellt.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die weiterhin 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 dieser zentral im Gemeindegebiet liegt und bereits als Handelsstandort genutzt wird. Für die Kunden / Bevölkerung bietet sich die Attraktivität, an einem zentralen Standort weitere Angebote nachfragen zu können.

Alternative Flächen kommen für die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels nicht in Frage. Auch, da die Flächen im Besitz des Investors sind.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 liegt Holzheim im Bereich „Allgemeiner ländlicher Raum“ in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

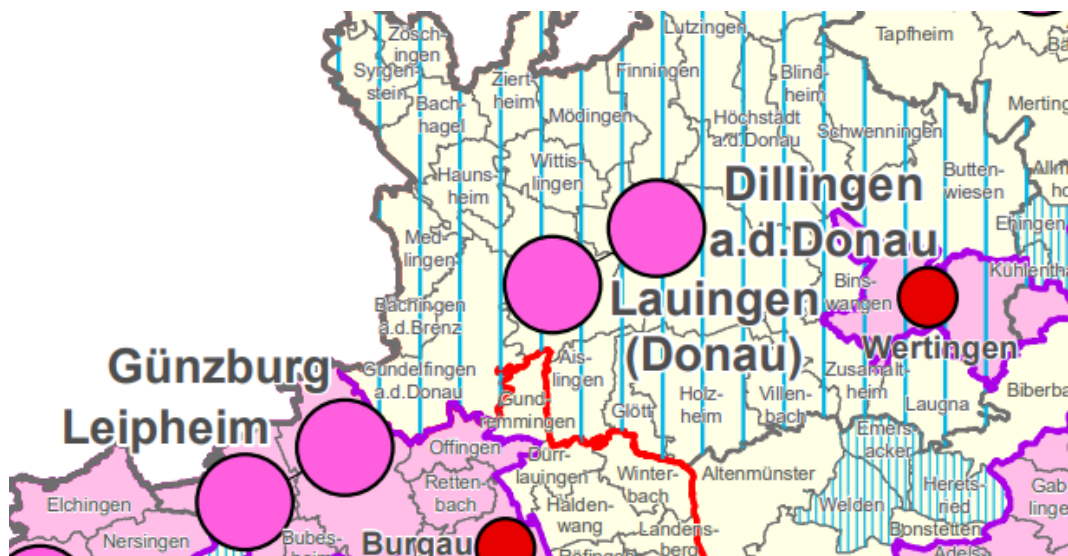


Abbildung 1: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023)

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** 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** geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die **räumliche Entwicklung** Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist **nachhaltig zu gestalten**.

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

(G) Die **Abwanderung der Bevölkerung** soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, **vermindert werden**.

1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der **Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit** ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche **Wettbewerbsfähigkeit Bayerns** soll **durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten** in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht **in allen Teilräumen gestärkt werden**. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie **vorhandene Stärken ausgebaut werden**.

2 Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) **Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten [...].**

(G) Grundzentren sollen ein **umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner** ihres Nahbereichs **vorhalten**.

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die **zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren**. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.1.6 Grundzentren

(G) Die als Grundzentrum eingestuften **Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird**.

(G) **Bestehende Klein- und Unterzentren** sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte **können als Grundzentren beibehalten werden**.

2.2 Gebietskategorien

Holzheim wird einem **Raum mit besonderem Handlungsbedarf** zugeordnet.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die **Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln**. Dies gilt bei

- **Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,**

- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und

- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten **zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen** einschlägig sind.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der **ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass**

- er seine **Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln** kann,

- seine **Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,**

- er seine **eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren** kann

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, 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.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die **vorhandenen Potenziale** der Innenentwicklung möglichst **vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.**

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.**

5 Wirtschaft

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für **Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung** sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden
- für **Einzelhandelsgroßprojekte**, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie **in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe**.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die **Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen**.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) **Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden**. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

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:

Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde Holzheim ist ein Kleinzentrum und damit ein zentraler Ort.

Das Vorhaben ist städtebaulich integriert und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Nahverkehr. Die nahegelegene ÖPNV-Haltestelle ist ca. 200 m entfernt.

Großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Die Einzelhandelsvorhaben liegen zentral in der Gemeinde

Holzheim, im Ortsteil Holzheim, für eine gute Erreichbarkeit der Ortsteile Altenbaindt, Elterbach, Eppisburg und Weisingen.

Die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels in Holzheim dient insbesondere der Versorgung der Einwohner der Gemeinde Holzheim. Die Verbrauchernahe Versorgung wird gewährleistet.

Es wird nur so viel Fläche beansprucht, wie benötigt. Für den Eingriff in die landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein Ausgleich erbracht. Mit Erschließungsflächen wird sparsam umgegangen und auf das geringstmögliche Maß beschränkt. Das Anbindegebot wird eingehalten. Eine Zersiedelung wird durch die Erweiterung nicht verursacht.

Durch das weitere Angebot wird die Versorgung mit Gütern gewährleistet. Dies kann dazu beitragen, Abwanderung zu vermeiden, Standortqualität zu sichern und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 9 Augsburg von 2007 ist Holzheim als Kleinzentrum dargestellt. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

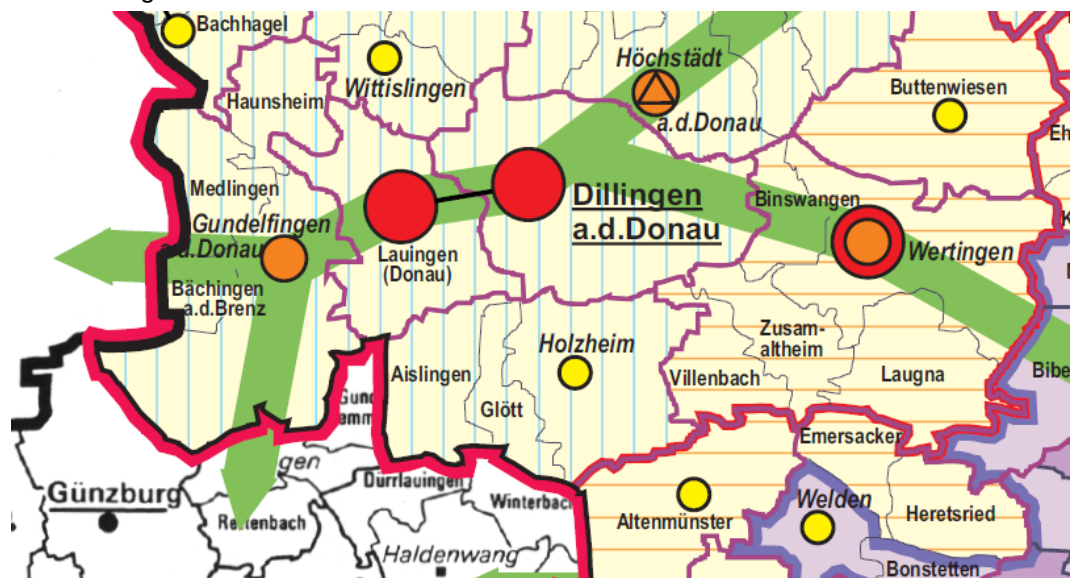


Abbildung 2: Ausschnitt Augsburg Karte Raumstruktur
(Quelle: Regionaler Planungsverband Augsburg)

Ziele und Grundsätze

A III

1. Bestimmung der zentralen Orte der untersten Stufe (Kleinzentrum)

(Z) Einstufung der **Gemeinde Holzheim** als zentralen Ort der untersten Stufe (**Kleinzentrum**)

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

(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. [...]

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**.

(Z) Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

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

3 Handel

3.1 (Z) Es soll angestrebt werden, eine **flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum** der Region sicherzustellen.

(G) Es ist anzustreben, **Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentsstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird.**

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 der Erweiterung des Einzelhandels wird die Wirtschaftsstruktur des im ländlich gelegenen Holzheim gestärkt sowie eine verbrauchernahe Grundversorgung sichergestellt. Das Plangebiet schließt an den Bestand des bereits bestehenden Handels im direkten Umfeld an. Die Planung wird daran ausgerichtet. Dabei kann auf eine bereits ausgebaute, bestehende Infrastruktur und damit sehr gute Standortvoraussetzungen zurückgegrif-

fen 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. Für den unvermeidbaren Eingriff in die landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein Ausgleich erbracht. Der Ausgleich wird nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt.

Durch die Planung wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich ändern. Auch wird das Plangebiet bereits durch Einzelhandelsnutzung geprägt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße 1. Änderung und Erweiterung“ in Holzheim wird in Richtung Westen und Norden geändert.

Die Flächen im Westen wurden ehemals als Weide bzw. Wiese genutzt und wurde bereits für das Vorhaben vorbereitet. Erste Erschließungsmaßnahmen haben stattgefunden.

Im Norden befinden sich weitere Weideflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich die Römerstraße. Unterhalb der Römerstraße grenzt Wohnbebauung an. Im Osten grenzen ein schmaler Grünstreifen sowie gemischte Bauflächen an.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Holzheim:

Grundstücke Flur-Nr. 752, 753, 754/1, 754/2, 754/3 und Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1/13, 255/9, 749 und 749/2

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke Flur-Nr. 751, 762, 754, 755 und 756

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,45 ha und liegt nördlich von Holzheim an der Römerstraße. Das Gelände ist relativ eben. Das Plangebiet befindet sich im Donauried.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Plangebietsflächen werden zurzeit zum Teil bereits als Sondergebiet für Einzelhandel und zum Teil als Wiese bzw. Weidefläche genutzt. Weiterhin sind im Süden bereits Verkehrsflächen (Römerstraße) vorhanden.

7.2 **Bodenwerte**

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden wie folgt klassifiziert: 12a

12a Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

(Quelle: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, abgerufen am 19.02.2019)

„Tiefgründiger Lehm Boden mit guten Ackerstandortseigenschaften. Diese schluffig-lehmigen Böden sind stark erosionsanfällig, verschlämmen leicht und neigen zum Verdichten. Dieser Boden kommt überwiegend in ausgesetzten Geländepositionen vor, in denen es durch Solifluktuatation und Kryoturbation zu einer Vermischung von Lößlehm mit dem kiesig-sandigen Molassematerial des Untergrundes kam.“

(Quelle: https://www.lfu.bayern.de/boden/bodentypen/le_12.htm, abgerufen am 05.09.2017)

Nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“:

Nach einer ca. 50 cm dicken Oberbodenschicht folgt bis in eine Tiefe von ca. 2,00 m Lehm, darunter steht lehmiger Kies und Kies an. Mit Grundwasser ist ab ca. 2,50 m unter OK - Gelände zu rechnen.

7.3 **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich teilweise in privatem als auch gemeindlichem Eigentum.

7.4 **Verkehrerschließung**

Die Erschließung erfolgt über eine bestehende und eine geplante Zufahrt zur angrenzenden Römerstraße.

In einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle.

7.5 **Ver- und Entsorgungsleitungen**

An das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz kann angeschlossen werden.

8. **STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Holzheim wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die erforderlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner geregelt werden.

9. **FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

9.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt, um eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandels sowie einen weiteren Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen.

9.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Um einen Rahmen für die bauliche Entwicklung zu setzen, wurde die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Somit werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

9.3 Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage mit Bezug zur angrenzenden Römerstraße definiert.

9.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise begründet sich dadurch, dass die Nutzungen für den Einzelhandel auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benötigen.

9.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um die bauliche Entwicklung zu steuern und auf den nördlichen Bereich zu konzentrieren.

9.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 sowie Abs. 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Einkaufswagensammelboxen sowie Stellplätze ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

9.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im Bebauungsplan wurden Sichtfelder festgesetzt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

9.8 Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen sind Verkehrsflächen festgesetzt.

9.9 Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche sichert dem Versorger eine Fläche für die bestehende Transformatorenstation zu.

9.10 Grünflächen

Es werden private Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes und der besseren Einbindung in die umgebende Landschaft. Sie übernehmen Funktion als Ausgleichsfläche sowie Retentionsfläche.

9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.11.1 Entwässerung

Der Anschluss an die bestehende Kanalisation ist gegeben. Die Abwasserentsorgung geschieht in der Kläranlage Holzheim. Das Regenwasser soll soweit wie möglich im Untergrund versickert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen muss breitflächig in Grünflächen, Teichen, Pflanzbeeten oder in Mulden, Mulden- / Rigolensystemen und Rohrrigolen zur Versickerung gebracht werden. Das Niederschlagswasser von Stellflächen und gering verschmutzten Verkehrsflächen wie wenig benutzte Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten etc. ist über wasserdurchlässige Beläge breitflächig zu versickern oder in Mulden- / Rigolensystemen und Rohrrigolen einzuleiten und in den Untergrund abzuleiten. Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser aus Flächen auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind ggf. über geeignete Leichtflüssigkeitsabscheider in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

9.11.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

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

9.11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Es wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um mögliche Brutvogelvorkommen zu schützen.

9.11.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Um den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen wurde der erforderliche Ausgleich berechnet und entsprechende Maßnahmen plangebietsintern festgesetzt.

9.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG

Im Bereich des Bebauungsplans „An der Römerstraße“ liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohngebiete sind Nachtanlieferungen zwischen 22-6 Uhr nicht zulässig.

Darüber hinaus wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Lärmbelastung im Plangebiet durch das Vorhaben auf umliegende Immissionsorte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden Festsetzungen getroffen und umzusetzende aktive Schallschutzmaßnahmen formuliert, die die geprüften Immissionsorte schützen.

9.13 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen sicherzustellen, wurden Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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

12. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Sondergebiet	8717	59,9
Private Grünflächen	2613	17,9
Verkehrsfläche	1761	12,1
Versorgungsfläche	23	0,2
Ausgleichsfläche	1435	9,9
Gesamtfläche	14.549	100

Tabelle 1: *Flächenstatistik*
(Quelle: Eigene Darstellung)

B. UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB). Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben. Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

1. EINLEITUNG

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt nördlich von Holzheim an der Römerstraße und weist eine Fläche von 1,45 ha auf. Das Gelände ist relativ eben. Die Plangebietsflächen welche einer anderen Nutzung zugeführt werden, werden zur Zeit der Planung als Wiese bzw. Weide und Schotterfläche genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Holzheim: Grundstücke Flur-Nr. 752, 753, 754/1, 754/2 und Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1/13, 255/9, 749 und 749/2. Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: Grundstücke Flur-Nr. 751, 762, 754, 755 und 756.

1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen

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 werden und ein weiterer Lebensmittelmarkt 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(m) Einzelhandel anschließt, sich an dieser Stelle zentral im Gemeindegebiet befindet und bereits im Besitz des Vorhabenträgers ist. Die Erschließung ist über die „Römerstraße“ gesichert.

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Sondergebiet (GRZ 0,6), Gebäudehöhe bis max. 8,5 m private Grünflächen mit Pflanzgeboten
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Erweiterung eines bestehenden EDEKA Markts Errichtung eines neuen Einzelhandelsmarktes Erweiterung der Parkplatzflächen
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die angrenzende „Römerstraße“
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 1,45 ha

Tabelle 2: *Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens
(Quelle: Eigene Darstellung)*

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Gebiet treten an den Straßen nur geringe Lärmbelastungen durch die Römerstraße auf. Die maximal zulässigen Lärmpegel für die angrenzenden Wohngebiete für Tag und Nachtzeiten dürfen nicht überschritten werden. Ein Lärmgutachten wurde erstellt. Dem Vorhaben stehen keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen, sofern die im Lärmgutachten vorausgesetzten baulichen Vorkehrungen (eingehauste, zum Markt hin geöffnete Einkaufswagen-sammelboxen und asphaltierte Fahrspuren des Parkplatzes) umgesetzt werden.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ10 - HQExtrem). Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden soweit möglich auf den Grundstücken versickert. Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Plangebiet befindet sich keine nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG Biotop. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000 –Gebiete (FFH und SPA Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden. Um Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftsschutz zu minimieren, wird als Ortsrandabschluss eine He-

	cke aus standorttypischen Gehölzen sowie Bäume auf den Parkplätzen angepflanzt, zudem sind die Dachflächen zu begrünen. Der Ausgleich erfolgt planintern durch die Neuanlage einer Streuobstwiese.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabelle 3 *Ziele des Umweltschutzes*
(Quelle: Eigene Darstellung)

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
Regionalplan Augsburg (2007)	Es stehen der Planung keine raumordnerischen Festsetzungen entgegen.
Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim mit integrierten Landschaftsplan	Das Plangebiet kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, wird der FNP geändert.

Tabelle 4: *Ziele der Fachpläne*
(Quelle: Eigene Darstellung)

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB die nachfolgenden Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
4. in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Stellungnahme zum Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant. Aus diesen Gründen wurden zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz Erhebungen und Auswertungen durchgeführt

Auf den ausführlichen Fachbeitrag zum Artenschutz vom Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler Neu-Ulm vom 31.07.2018 wird verwiesen. Fazit aus dem Bericht: *„Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.“*

b) Bestandsaufnahme und Auswirkung für Pflanzen

Die Fläche innerhalb des Vorhabengebietes, welche bisher nicht durch den bestehenden Edeka-Markt versiegelt ist, befindet sich auf überwiegend intensiv genutzten Wiesen-/Weideflächen mit einem hohen Ampfer Anteil. Weiterhin ist ein 5 m breiter Wiesenstreifen mit 10 sehr jungen Bäumen vorhanden sowie eine Schotterfläche.

- Geringe bis mittlere Bedeutung der Pflanzen

Durch eine Ortsrandeingrünung (Hecke), Pflanzgebote, Dachbegrünung sowie durch die planinterne Ausgleichsfläche werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

- Nicht erheblich bzw. geringe Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend als Weide genutzt. Diese Flächen haben noch eine hohe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit). Intensiv genutzte Weideflächen, weisen im Allgemeinen eine starke Düngung auf.

Gemäß dem Landesamt für Umwelt Bayern sind im Bereich des Bebauungsplanes folgende Bodenarten zu erwarten:

„Tiefgründiger Lehmboden mit guten Ackerstandortseigenschaften. Diese schluffig-lehmigen Böden sind stark erosionsanfällig, verschlämmen leicht und neigen zum Verdichten. Dieser Boden kommt überwiegend in ausgesetzten Geländepositionen vor, in denen es durch Solifluktuatation und Kryoturbation zu einer Vermischung von Lößlehm mit dem kiesig-sandigen Molassematerial des Untergrundes kam.“

(https://www.lfu.bayern.de/boden/bodentypen/le_12.htm, abgerufen am 05.09.2017)

- Daraus ergibt sich eine mittlere-hohe Bedeutung des Bodens für eine landwirtschaftliche Nutzung sowie eine hohe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden berücksichtigt: Flächen für Bodeneingriffe minimieren durch Baufeldbeschränkung und

GRZ, keine temporäre Belegung von angrenzenden Flächen für Baumaterial, Baustelleneinrichtungen etc. zulassen, schonender Umgang mit Boden während der Bauphase. Die Neuversiegelung wird in der Eingriffsregelung berücksichtigt.

- Mittlere Beeinflussung des Schutzgut Boden

2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Fläche

Gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002 sowie Fortschreibung von 2016 soll die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 bundesweit von derzeit 60 ha auf weniger als 30 ha pro Tag gesenkt werden. Die Europäische Kommission strebt eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme auf „Netto-Null“ im Jahr 2050 an.

Unversiegelte Flächen bilden Standorte für Vegetation (Wald, Landwirtschaft etc...), die wiederum in Verbindung mit dem Schutzgut Boden Voraussetzungen für viele weitere Funktionen im Naturhaushalt wie dem Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Klimaschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsschutz, landwirtschaftliche Produktion und Erzeugung nachwachsender Rohstoffe schafft. Unter anderem stellen sie somit die Lebensgrundlage der heimischen Fauna und Flora sowie für uns Menschen dar. Die Verringerung von Flächeninanspruchnahmen unbebauter Freiflächen ist daher als übergeordnetes und dringendes Ziel in der Bauleitplanung anzusehen. Jedoch ist aufgrund der baukonjunkturellen Entwicklung auch im ländlichen Bereich und der geringen innenörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten vor allem von kleineren Gemeinden und Städten die Erreichung der Ziele als schwierig anzusehen.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb von Holzheim, jedoch auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Weideflächen. In einem Teilbereich wurde bereits eine Schotterfläche angelegt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch den bestehenden Edeka und dessen geplante Erweiterung kommen keine anderen Flächen in Frage.

2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

a) Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen oder vorhanden.

b) Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung spielen die überlagernden Schichten eine Rolle. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für die Grundwasserneubildung. Da im Gebiet neben unversiegelten auch versiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden sind, besteht bereits eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung innerhalb des Gebietes.

Die hydrogeologischen Einheiten und Grundwasserleitfähigkeit im Gebiet werden in folgender Tabelle dargestellt:

Hydrogeologische Einheit	Grundwasserleitfähigkeit
Fluviatile Süßwasserschichten der OSM (Obere Süßwassermolasse)	Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter
Limnische untere Serie der OSM	Grundwassergeringleiter
Quartäre Flussschotter (karbonatisch) der Haupttäler	Grundwasserleiter

Tabelle 5: Grundwasserleitfähigkeit und hydrogeologische Einheiten im Gebiet (Quelle: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de, abgerufen am 05.09.2017)

- Daraus ergibt sich eine mittlere Bedeutung der unversiegelten Flächen für die Grundwasserneubildung.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Wasser berücksichtigt: Anlegen einer Dachbegrünung, unbelastetes Wasser der Dach- und Hofflächen werden auf den Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser wird somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Es ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen.

- Geringe Beeinflussung des Schutzgut Wasser

2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet schließt an bestehende Bebauung an.

Bei den nichtbebauten sowie teil- oder versiegelten Flächen handelt es sich um Wiesenfläche, welche wiederum eine klimatisch aktive Fläche ist, auf denen es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Insgesamt ist die betroffene Flächengröße in Bezug zu der angrenzenden, großen, offenen Landschaft Richtung Norden, und den weiteren kleinen landwirtschaftlichen Flächen westliches des Gebietes jedoch als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (im Westen und Norden) die Funktion der abfließenden Kaltluft weiterhin – erhalten bleibt. Die Siedlungsrelevanz des Planungsgebietes im Speziellen liegt somit im geringen Bereich, da es nur einen äußerst geringen bzw. keinen Teil zur siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftproduktion beiträgt. Die bereits bebauten Flächen innerhalb des Gebietes werden aufgrund der bestehenden Versiegelung als Gebiete mit keiner besonderen Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion eingestuft

- Geringe Bedeutung des Schutzgutes Klima und Luft

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Klima und Luft berücksichtigt Durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, der Dachbegrünung sowie der planinternen Ausgleichsmaßnahme und der Beschränkung des Versiegelungsgrades wird die Verdunstung im Gebiet erhöht und das Mikroklima stabilisiert. Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Nicht erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes Klima und Luft

2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Bereichs bzw. am Ortsrand von

Holzheim. Im Gebiet selber besteht bereits ein Edeka-Lebensmittelmarkt mit Parkplatz. Südlich im Anschluss daran verläuft die Römerstraße mit angrenzender Wohnbebauung. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Anschluss daran wiederum Wohnbebauung. Östlich des bestehenden Edeka sind größere Gebäude vorhanden. Nordöstlich besteht eine kleine Wiese mit Obstbäumen. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg mit anschließenden großen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Lage und bisherigen Nutzung ist die Fläche selbst nicht zur Naherholung geeignet. Die bestehenden Fußwegeverbindungen entlang der Römerstraße sowie der Wirtschaftsweg im Norden mit Anschluss an die freie Landschaft werden erhalten und können so weiterhin genutzt werden. Das Gebiet selbst befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Südlich im Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich der ausgewiesene Naturpark Augsburg.

- Geringe Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung berücksichtigt: Durch Festsetzung von Grünflächen im Plangebiet sowie einer standorttypischen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, der Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme und der Festsetzung von Dachbegrünungen wird eine Einbindung des Gebiets in die Landschaft geschaffen.

- Nicht erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung

2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der Lage des bestehenden Edeka-Marktes und des dadurch entstehenden Verkehrs sowie der angrenzenden Römerstraße bestehen bereits geringe Vorbelastungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen (Feinstaub,- Bremsstaub usw.) im Gebiet.

Des Weiteren können aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen geruchliche Belastungen durch die Ausfuhr von Gülle, Düngung und Spritzmittel auftreten.

Durch die Erweiterung des Edeka-Marktes wird die Lebensmittelversorgung der Menschen in Holzheim langfristig gesichert.

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. Hiernach stehen dem Vorhaben keine immissionschutzfachlichen Belange entgegen, sofern die im Lärmgutachten vorausgesetzten baulichen Vorkehrungen (eingehauste, zum Markt hin geöffnete Einkaufswagensammelboxen und asphaltierte Fahrspuren des Parkplatzes) umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind zwingend einzuhalten, um die Anwohner zu schützen.

Durch die Planung ist nicht von signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auszugehen.

- Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch

2.1.8 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Boden- und Baudenkmäler

Im Bereich des Plangebiets kommt ein Bodendenkmal Nr. 667335 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie das Bodendenkmal Nr. 242435 „Straße der römischen Kaiserzeit“ vor. Das Denkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ ist bereits durch die vor-

handene „Römerstraße“ überplant. Lediglich im Zufahrtsbereich der geplanten Zufahrt ist mit dem Denkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ zu rechnen.

Ausführliche Hinweise werden im Textteil zum Bebauungsplan gegeben.

- Hohe Bedeutung des Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Land- und Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise auf landwirtschaftlicher genutzter Fläche / Weide. Landwirtschaftliche Wege sind im Gebiet nicht vorhanden, grenzen im Norden jedoch an. Der Wirtschaftsweg im Norden ist von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen und wird erhalten.

Infrastruktur

Durch die innerörtliche Lage ist insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung vorhanden. Das Plangebiet wird über die direkt angrenzende Römerstraße im Süden erschlossen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung (ist,) desto größer kann der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

2.1.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie Naturschutzgebiet / Naturdenkmal		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	-
Naturpark		x	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotop)		x	-
Wasserschutzgebiet		x	-
Überschwemmungsgebiet		x	-

Tabelle 6: Europäische und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit zum Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung
(Quelle: Eigene Darstellung)

2.1.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden wie in der Gemeinde üblich gesammelt und durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft entsorgt.

2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich und werden empfohlen.

2.1.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Flächen sind im integrierten Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim als Fläche für Sondergebiet, Misch- und Wohngebiet dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan wird im Zuge der FNP-Änderung (Parallelverfahren) angeglichen.

2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

2.1.15 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

Bei den geplanten Vorhaben ist von keinen entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

2.1.16 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Zusammenhang mit benachbarten Gebieten ist eine Kumulation negativer Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.1.17 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Ohne dass es im Bebauungsplan explizit festgesetzt wird, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie entstehende Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Gesetzen und Vorgaben entspricht.

Um das Gebiet vor übermäßiger Erwärmung im Sommer zu schützen, sind Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in Form von Bepflanzungen und Grünflächen festgesetzt. Zudem sind Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung im Plangebiet vorgesehen.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zugelassen und von der Gemeinde befürwortet.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitzewellen, Starkregen und Stürme) ist derzeit nicht erkennbar.

2.1.18 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere der Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Für die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes, wird überwiegend landwirtschaftliche Fläche (Wiese / Weide) in Bauland umgewandelt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad minimiert. Für Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag vorzusehen.

Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) sowie durch die planinterne Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden sowie die Biologische Vielfalt erhalten werden. Durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung auf den Grünstücken soll die Verringerung der Versickerung durch Versiegelungen im Gebiet reduziert werden.

2.1.19 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Im Bereich der Erweiterung sind keine baulichen Anlagen vorhanden, die Erweiterung erfolgt auf bisher unversiegelten Flächen daher sind Auswirkungen auf fast alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Der bestehende Edeka-Markt inkl. Stellplätze wird nicht verändert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen wurden unter dem Punkt 2 im vorliegenden Umweltbericht behandelt.

2.2 Wirkungsanalyse

Bei der Umsetzung der Planung sind mit folgenden baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) zu rechnen.

Es werden keine umweltgefährdenden Techniken und Stoffe gem. Anlage 1 Nr. 2 b) hh) BauGB eingesetzt.

Baubedingte Wirkungen

- Verdichtung des vorhandenen Bodens durch Baubetrieb. Im Bereich späterer Grünflächen sind diese durch Tiefenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten rückgängig zu machen
- Bodenumschichtung
- Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und separat zu lagern, nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Oberboden wieder auf den späteren Grünflächen aufgetragen
- Immissionen (Abgase, Lärm, Staub) sowie mögl. Erschütterungen durch Baumaschinen
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Es handelt sich um temporäre Belastungen für Mensch und Tier in der Umgebung, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Zu erwartende Belastungen baubedingter Wirkungen sind bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung durch Bebauung und sonstige befestigte Flächen. Damit einhergehend ist der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden auf den Grundstücken versickert. Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal abgeführt.
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen
Durch Pflanzgebote werden neue Lebensräume geschaffen.
- Änderung des Landschaftsbildes

Zu erwartende Belastungen anlagebedingter Auswirkungen sind überwiegend als unbedeutend einzustufen. Welche Eingriffe sich auf das jeweilige Schutzgut in welcher Form und in welchem Ausmaß auswirken und welcher Ausgleich erforderlich ist, wird in der nachfolgenden Bilanzierung geklärt.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Immissionen (Lärm, Abgase, Wärme, Strahlung)
Diese können zu erhöhter Schadstoffbelastung von Luft, Wasser und Boden, Änderung des Mikroklimas und der Störung der Fauna führen.
- Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und Beleuchtung von Gebäuden

Das Ausmaß der Bebauung ist durch die Festsetzungen und Vorgaben im Bebauungsplan beschränkt. Dadurch wird auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Abwärme der Gebäude reguliert, so dass keine Beeinträchtigung(en) zu erwarten sind. Durch die im Hochbau geforderten Standards ist nicht mit erhöhten Immissionen zu rech-

nen. Zu erwartende Belastungen betriebsbedingter Wirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen vernachlässigbar.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung würde dies einen Verlust von Weideflächen, einem Wiesenstreifen mit sehr jungen Bäumen und einer Schotterfläche bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter auf planinterner Fläche. Die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht eine Erweiterung des Einzelhandels zur Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Gemeinde Holzheim. Die Erschließung ist über die bestehende „Römerstraße“ gewährleistet.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Das Plangebiet steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und befindet sich in zentraler Lage für eine bestmögliche Versorgung und Erreichbarkeit für die gesamte Gemeinde Holzheim. Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich hier aufgrund der eigentümlichen Situation nicht. Eine Anbindung an die Römerstraße ist gewährleistet.

3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

3.1 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen.

Dieser stellt zwei Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Zunächst wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweis zur Prüfung der Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen angewendet. Diese reicht unter bestimmten Voraussetzungen und je nach Planungsfall bereits aus, um durch Antworten auf klar formulierte Fragen die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Sollten nach dieser Checkliste aufgrund des Vorhabentyps weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, wird als zweiter Schritt die Ausgleichsbedarfsermittlung im Regelverfahren durchgeführt.

Da die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweis eine GRZ von nicht größer als 0,3 voraussetzt, erfolgt die Bearbeitung der Eingriffsregelung folgend direkt im Regelablauf, ohne die Checkliste im Einzelnen zu bearbeiten.

3.1.1 Ausgleichsbedarfsermittlung im Regelverfahren

Um den Ausgleichsbedarf des Gebiets im Regelverfahren zu bestimmen, „ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur- und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern.“ Zum Schluss ist „entsprechend der Planung das Ge-

biet in Flächen mit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) zu untergliedern.“ „Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten.“ Anschließend sind die jeweiligen Flächengrößen zu ermitteln und mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang des Vorhabens. Grundsätzlich kann ein geringerer Kompensationsfaktor z.B. durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erreicht werden. (Quelle: Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand Januar 2003).

3.1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Übersicht der im Planungsgebiet ermittelten Kategorien	
Kategorie I	Intensiv genutzte Wiese/Weide 7.342m ² Wiesenstreifen mit sehr jungen Bäumen (440 m ²) -wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt-
Ohne Berücksichtigung	Bestehende Sondergebietsfläche inklusive Versorgungsfläche und Grünfläche (4.560 m ²) -Bestand, bleibt erhalten Ausgleich bereits erfolgt- Bereits bestehende Verkehrsflächen (1.790 m ²)

Tabelle 7: Bewertungstabelle nach Kategorien (Geltungsbereich 14.549 m²)
(Quelle: Eigene Darstellung)

Fazit: Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung (Kategorie I).

3.1.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das geplante Sondergebiet ist in den Typ A einzustufen mit einem Versiegelungsgrad höher 0,35. Zudem ist das Gebiet in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ und Gebiete mit mittlerer Bedeutung Kategorie II einzustufen. Der erforderliche Kompensationsumfang bzw. der Kompensationsfaktor kann durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Beschränkung der Versiegelung durch Festlegung einer GRZ
- Beschränkung der Bebaubarkeit durch Festlegung einer Geschossfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen und Zufahrten.
- Verwendung von heimischen, standorttypischen Gehölzen
- Ortsrandeingrünung durch die Anlage eines privaten Grünstreifens (Hecke)
- Pflanzgebote und planinterne Ausgleichsfläche
- Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
- 15 cm Bodenabstand für Einfriedungen
- Dachbegrünung
- Extensive Pflege der Versickerungsmulde

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor von Typ A I 0,3 – 0,6 auf den Faktor 0,3 gesetzt werden

3.1.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bewertung der Auswirkungen bzw. des Kompensationsumfangs wurde die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Für die Ermittlung des Ausgleichs werden nur Flächen bilanziert, die durch die Planung negativ verändert werden. Für Bestandsflächen, die nicht verändert werden, ist kein Ausgleich zu erbringen. Flächen, die innerhalb des Plangebiets für eine Minimierung des Eingriffs sorgen (siehe oben) brauchen in der Bilanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt zu werden. Als relevante vorhabenbedingte Eingriffsfläche verbleiben somit 4.277 m² in der Kategorie I (vgl. Tab. 6).

Flächennutzung	Fläche in m ²	Berücksichtigung in Bilanzierung
Gesamtfläche	14.549	-
Bestehende versiegelte Fläche	1.761	nein
Neue + bestehende Grünflächen (pfg) - Minimierungsfläche	2.613	nein
Ausgleichsfläche planintern ^{*1}	1.435	nein
Bestehende Versorgungseinrichtung	23	nein
Bestehende Sondergebietsfläche	4.440*	nein
Neue Sondergebietsfläche	4.277	Ja
Eingriffsfläche in Kategorie I		

Tabelle 8: Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
(Quelle: Eigene Darstellung)

*Angaben zu bestehenden Sondergebietsfläche und Grünflächen wurde dem BPlan „nördlich der Römerstraße“ Stand Februar 2010 entnommen (SO-Fläche Netto 4.440 m², Grünflächen 560 m²)

*1 Es ist lediglich ein Ausgleich von 1.283 m² zu erbringen. Die Ausgleichsflächengröße wird jedoch mit 1.435 m² größer ausgewiesen. Es bleibt dem Eigentümer überlassen, ob er später die ganze Fläche als Ausgleichsfläche anlegt oder nicht.

Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 1.283 m²**.

Berechnung:

Kategorie A I: 4.277 m² x 0,3 = 1.283 m²

3.1.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Für den rechtskräftigen **Bebauungsplans „Nördlich der Römerstraße“** ist folgende Ausgleichsfläche festgesetzt:

Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Auffassung der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ausgangssituation Liste 3a des Leitfadens)
- Einsaat mit vor Ort gewonnenem Saatgut (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- In den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst
- Abtransport des Mähgutes

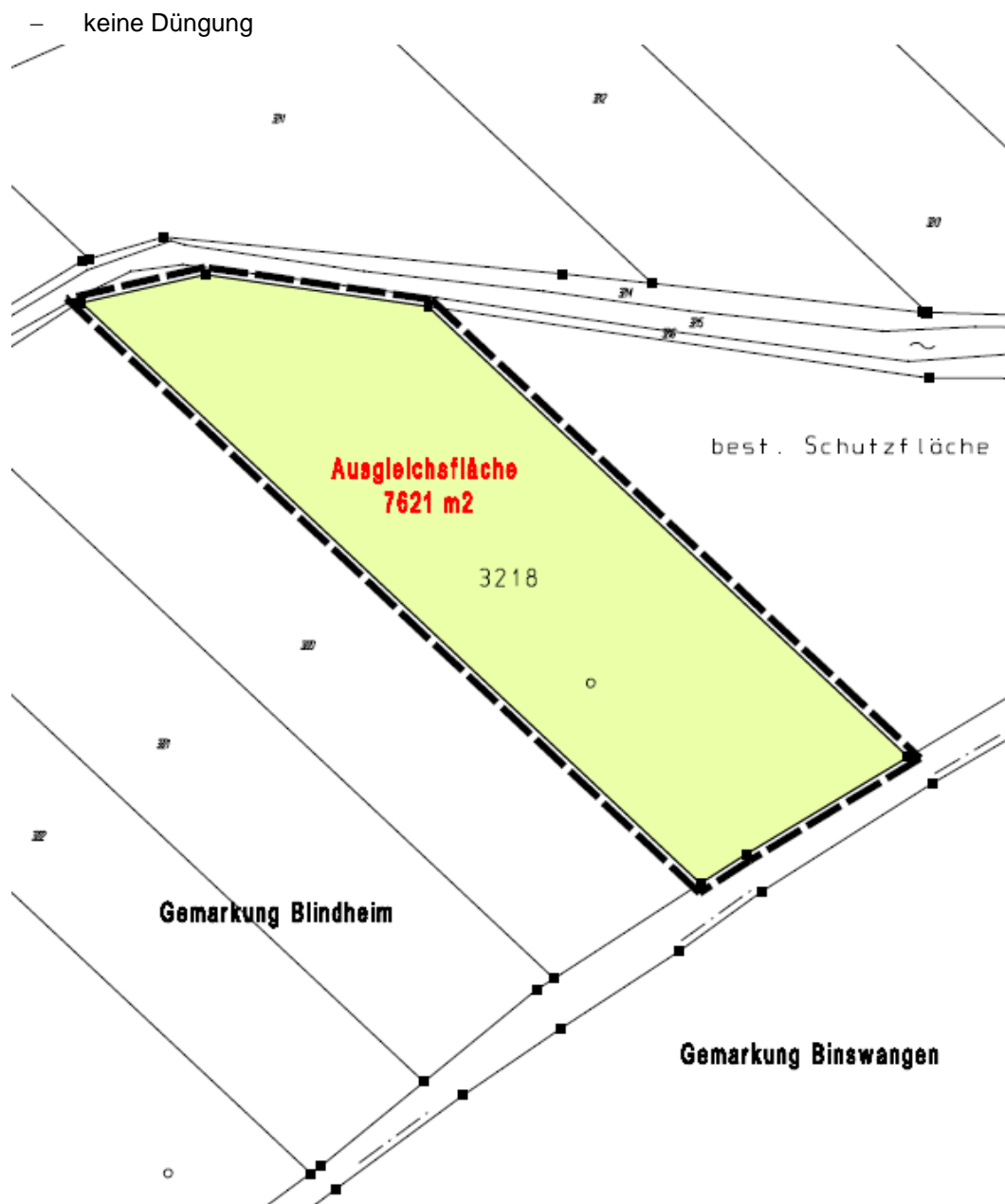


Abbildung 3: Ausgleichsfläche Gemarkung Blindheim
(Quelle: Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße“)

Für die **Erweiterung des Plangebiets** wird der Ausgleich auf einer planinternen Ausgleichsfläche erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1.435 m² und wird vollständig für den Ausgleich herangezogen.

Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese

- Vorbereitung der Fläche für Ansaat und Baumpflanzungen durch Entfernung des bisherigen Aufwuchses und Bodenlockerung
- Pflanzung der Obstbäume im Raster von ca. 10 m zu einander und Ansaat der Fläche mit einer autochthonen Wiesenmischung
- Zwei malige Mahd, erster Schnitt nicht vor Mitte Juni. Das Düngen der Fläche ist nicht erlaubt.

Ursprungsregion für Ansaat: 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

Ursprungsregion für Gehölze: 6.1 Alpenvorland

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Obstsorten: Apfel, Zwetschge, Pflaume, Kirsche, Sauerkirsche, Birne und Wildobst wie
Elsbeere und Speierling

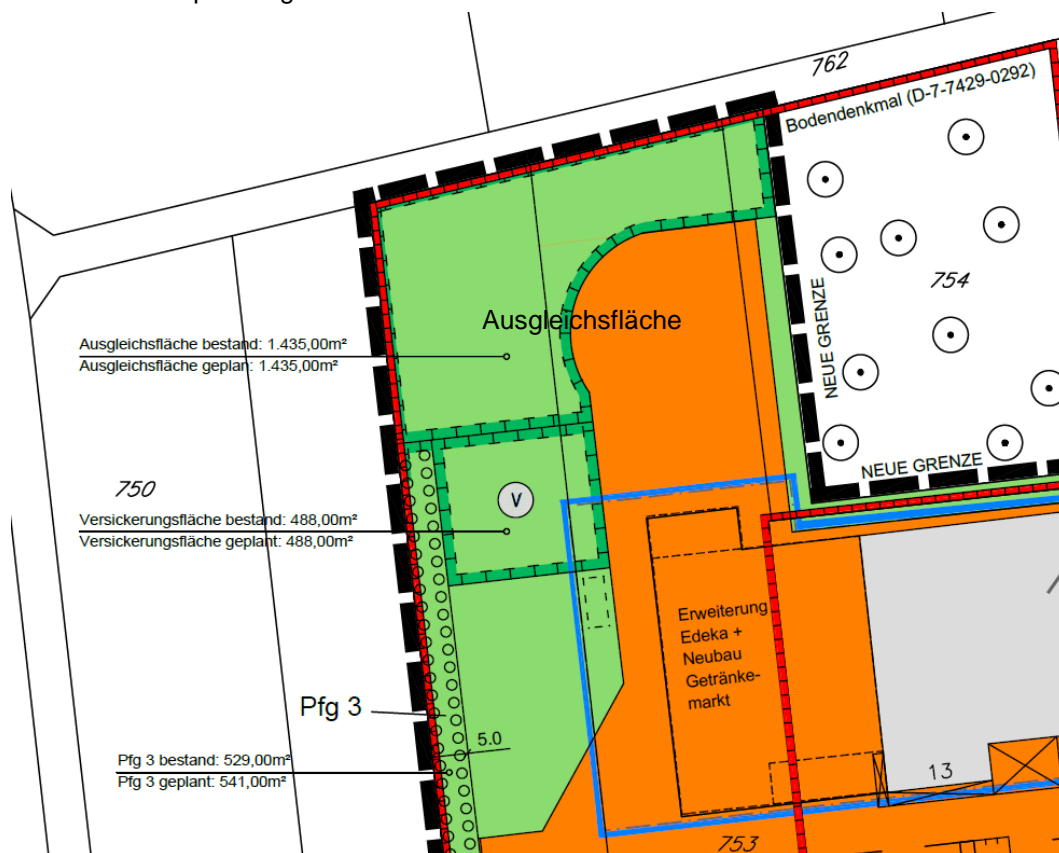


Abbildung 4: Lage der Ausgleichsfläche / Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereichs Stand
Entwurf Oktober 2022

Die Ausgleichsmaßnahmen sind ins Grundbuch einzutragen.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Es sind keine Maßnahmen des Monitoring erforderlich.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Einleitung des Bebauungsplans „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ der Gemeinde Holzheim. Mit diesem Bebauungsplan soll dem Bedarf nach Sondergebietsfläche für Einzelhandelsmärkte in Holzheim Rechnung getragen werden. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Holzheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 1,45 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung eines Sondergebiets getroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter ergab keine besondere Betroffenheit. Im Gebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Es gibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Durch die Neugestaltung des Plangebietes entfallen Weideflächen, ein Wiesenstreifen mit sehr jungem Baumbewuchs sowie eine Schotterfläche. Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten im Bebauungsplan werden Grünstrukturen im Gebiet geschaffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer planinternen Fläche ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

4.4 Verwendete Grundlagen

BAY. STAATSREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP

REGIONALPLANER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan Augsburg

GEMEINDE HOLZHEIM: Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan

BAYRISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

C. ANLAGEN

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Nördlich der Römerstraße 1, Änderung und Erweiterung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, vom 31.07.2020, von Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ullm

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 2. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Gemeinde Holzheim, Landkreis Dillingen an der Donau, vom 22.07.2024, von Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster

Anlage 3: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der Römerstraße 13, vom 26.10.2021, von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH

Anlage 4: Schleppkurvennachweis, vom 20.06.2024, von ASCO-TEAM PartG mbB

D. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –