

Vorhabenträger:

**Sägewerk Kerner** GmbH & Co. KG  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „SÄGEWERK HOLZHEIM“

---

A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICHE 1 + 2)  
SOWIE VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Vorentwurf vom 17.01.2023  
Entwurf vom 18.04.2023  
zuletzt geändert am 18.07.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz  
M. Sc. Matthias Merkel

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
Straßenbegrenzungslinie

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Hier: Pflanzbindung für Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier: Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Vermaßungslinie in m

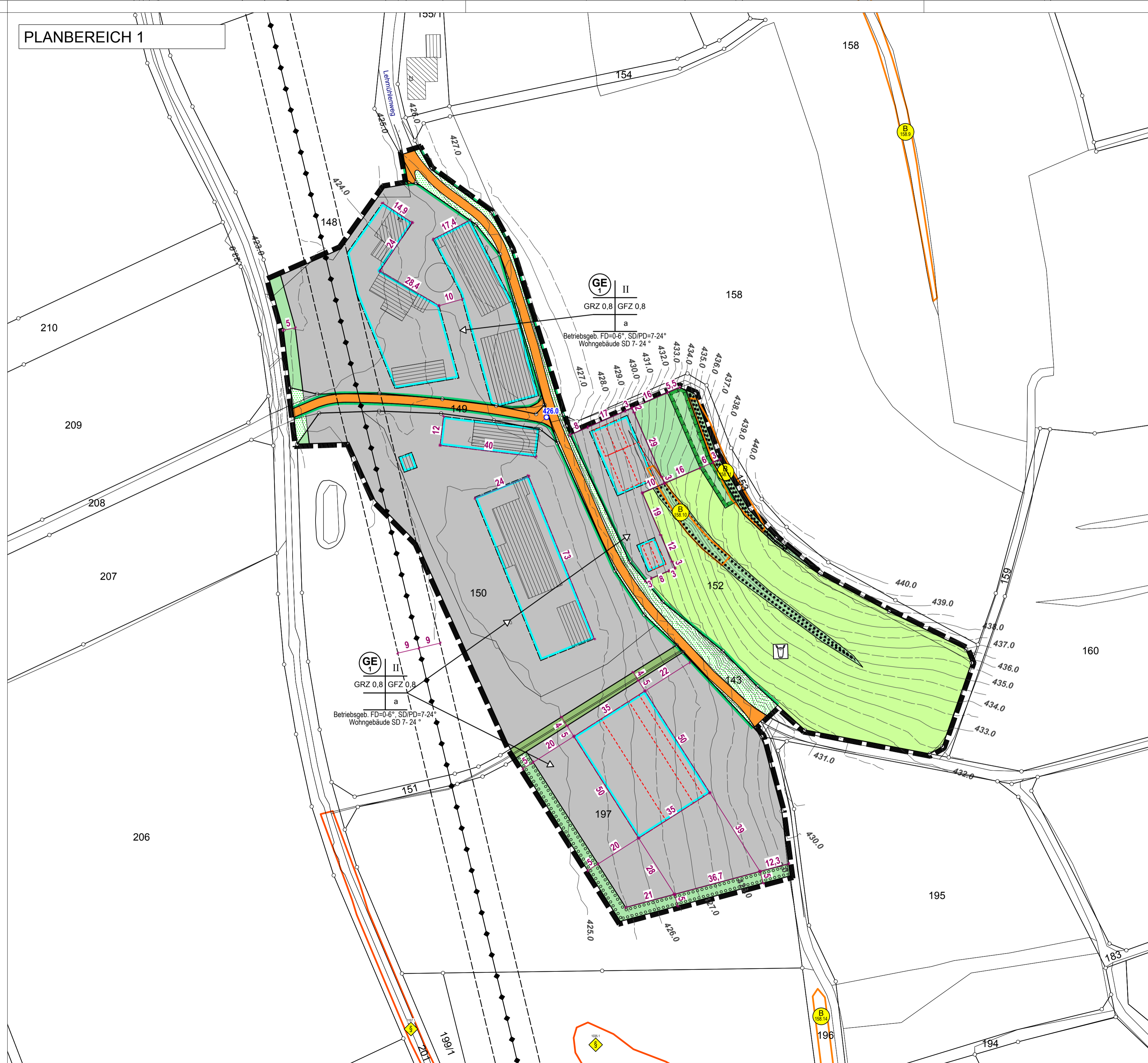
Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Bauweise  
Dachform/-neigung in Grad  
Betriebsgeb.=Betriebsgebäude  
Wohnggeb.=Wohngebäude  
SD = Satteldach, PD= Pultdach

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer  
Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer  
Geplante bauliche Anlagen (Lage vom Vorhabenträger mitgeteilt)  
Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)  
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)  
Höhenpunkt in m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null)  
oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen

# PLANBEREICH 1



# BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den 10.01.2024

Josef Schmidberger, Bürgermeister

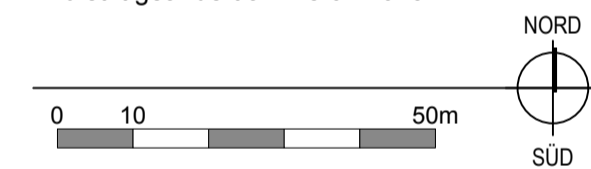


Vorhabenträger:  
Sägewerk Kerner GmbH & Co.KG  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "SÄGEWERK HOLZHEIM"

### A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000  
Vorentwurf vom 17.01.2023  
Entwurf vom 18.04.2023  
zuletzt geändert am 18.07.2023



© Bayerisches Landesamt für Umwelt  
<www.lfu.bayern.de>  
- Biotopkartierung (02/2020)

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/202)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS  
JOOST  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung

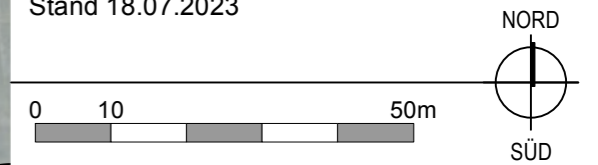
# PLANBEREICH 2

Vorhabenträger:  
**Sägewerk Kerner GmbH & Co.KG**  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "SÄGEWERK HOLZHEIM"

### PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab 1:1.000  
Stand 18.07.2023



 Geltungsbereich des Planbereiches 2  
Fl.-Nrn. 155 (TF) und 156 (TF), Gemarkung  
Holzheim

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

 Obstbaum zu pflanzen

 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung

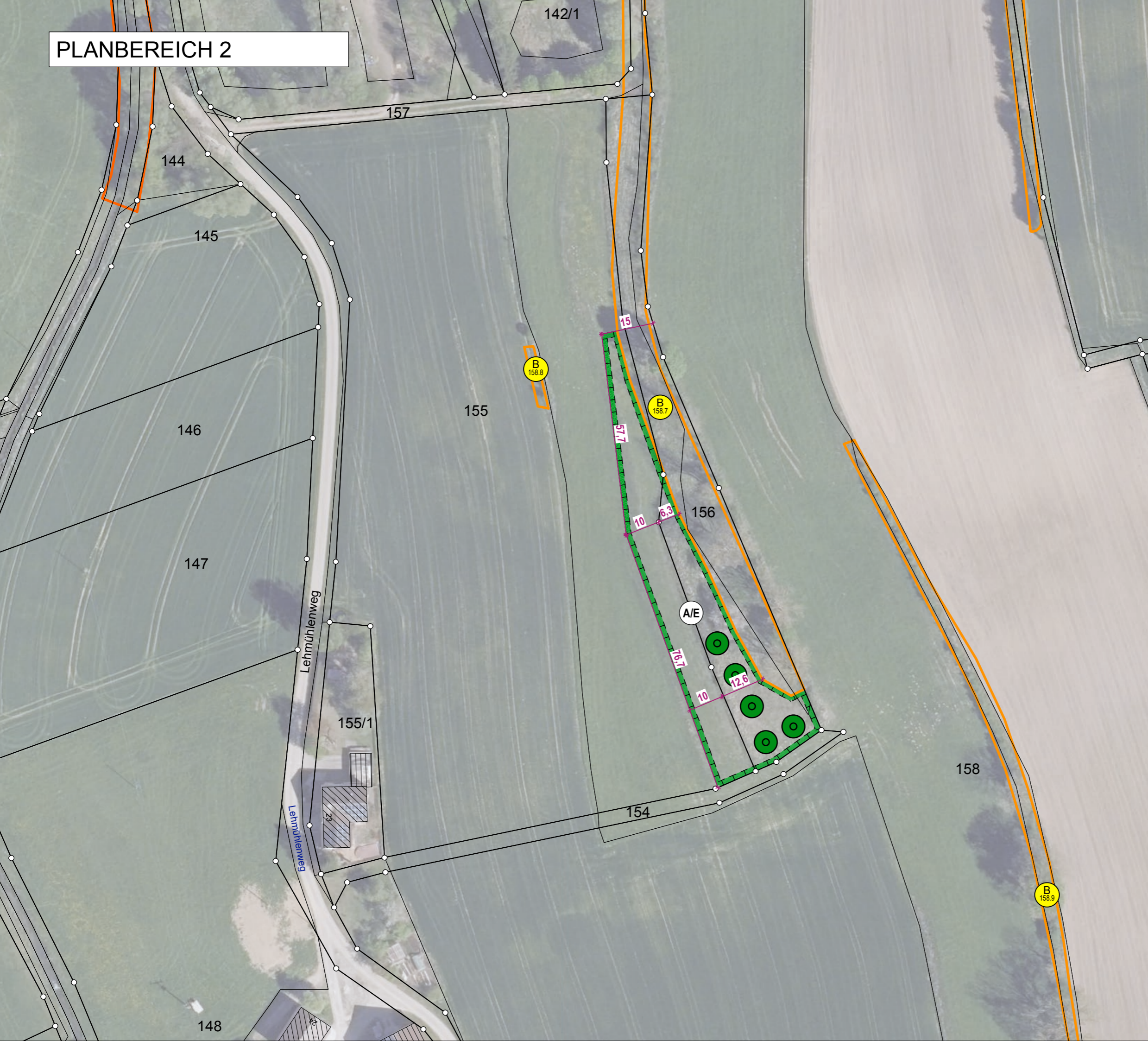
 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern  
mit Nummer

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/202)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)

VERFASSER  
**JOOST**  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



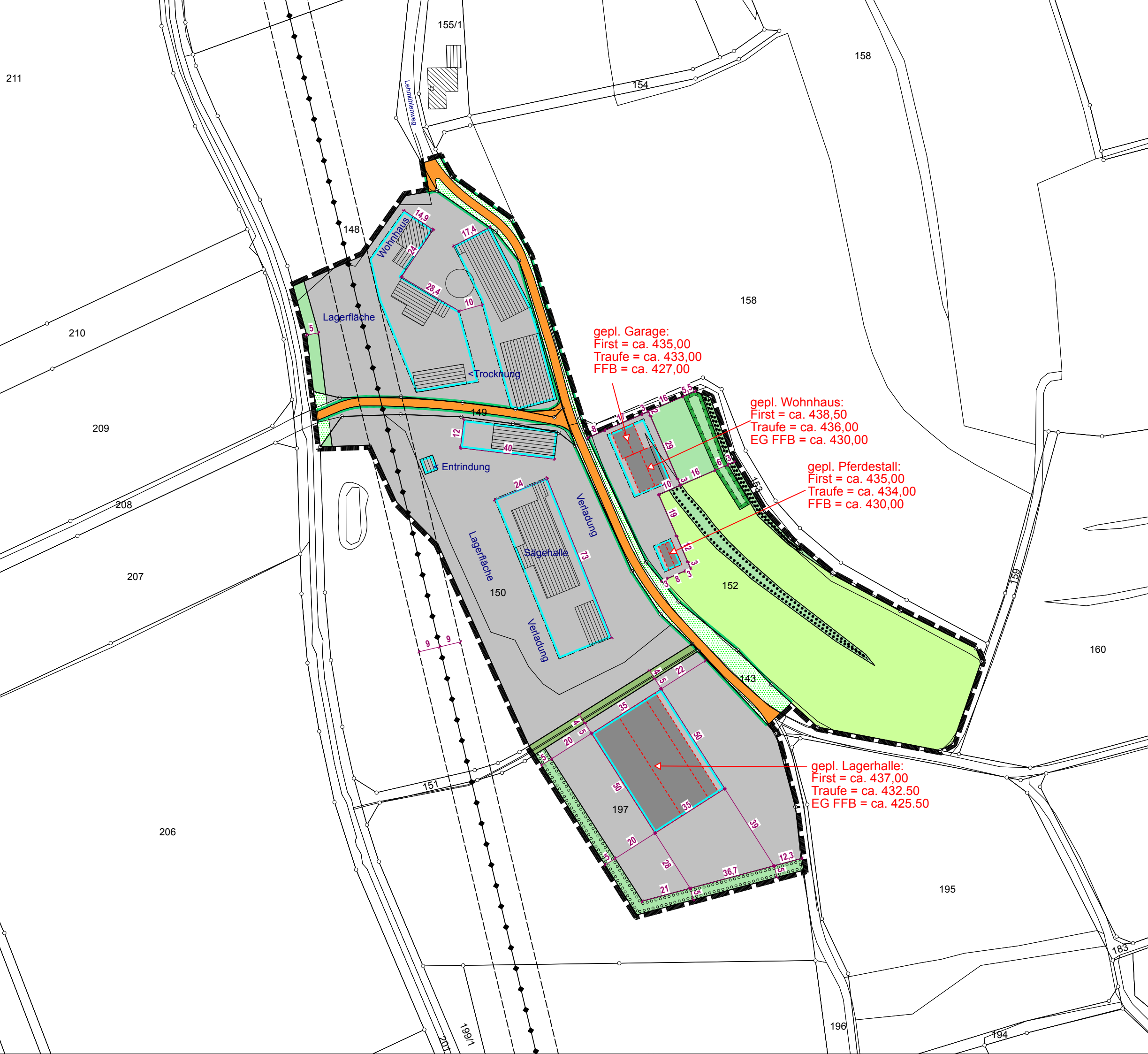
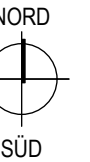
Vorhabenträger:  
**Sägewerk Kerner GmbH & Co.KG**  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
"SÄGEWERK HOLZHEIM"**

**VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 18.07.2023

0 15 75m



gepl. Garage:  
First = ca. 435,00  
Traufe = ca. 433,00  
FFB = ca. 427,00

gepl. Wohnhaus:  
First = ca. 438,50  
Traufe = ca. 436,00  
EG FFB = ca. 430,00

gepl. Pferdestall:  
First = ca. 435,00  
Traufe = ca. 434,00  
FFB = ca. 430,00

gepl. Lagerhalle:  
First = ca. 437,00  
Traufe = ca. 432,50  
EG FFB = ca. 425,50

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/202)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger:

**Sägewerk Kerner** GmbH & Co. KG  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

---

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
„SÄGEWERK HOLZHEIM“**

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 17.01.2023  
Entwurf vom 18.04.2023  
zuletzt geändert am 18.07.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 8 BauNVO –Gewerbegebiete (GE) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise .....	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen .....	6
7	Grünordnung .....	7
7.1	Allgemein .....	7
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
7.4	Artenliste .....	8
7.5	Grünflächen .....	8
7.6	Freiflächengestaltungsplan .....	9
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
8.1	Fl.-Nr. 152 (TF) Gemarkung Holzheim .....	9
8.2	Fl.-Nr. 155 (TF) und 156 (TF), Gemarkung Holzheim .....	9
8.3	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	10
9	Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen .....	10
9.1	Zeitpunkt der Gehölzentfernung .....	10
10	Wasserwirtschaftliche Belange .....	11
11	Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung .....	11
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>12</b>
1	Abstandsflächen .....	12
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	12
2.1	Gestaltung der Dächer .....	12
2.2	Erneuerbare Energien .....	12
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	12
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	12
3	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	12
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	13
5	Einfriedungen .....	13
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>14</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	14
2	Bodenschutz .....	14
3	Denkmalschutz .....	15
4	Brandschutz .....	15
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	15
5.1	Drainagen .....	15
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	15
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	16
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	16
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	17
6	Immissionen .....	17
7	Versorgungsleitungen .....	17

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	18
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	18
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	18
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	18
5	Auslegung (Offenlegung).....	18
6	Durchführungsvertrag .....	18
7	Satzungsbeschluss.....	18
8	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	19
9	In-Kraft-Treten.....	19

## **A PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Sägewerk Holzheim“** als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 „Sägewerk Holzheim“ i.d.F. vom **18.04.2023**, **zuletzt geändert am 18.07.2023** besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
  - Planbereich 2 Ausgleich
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung  
D) Umweltbericht  
E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Sowie

- igi CONSULT GmbH, Schalltechnische Untersuchung mit Az. C210132 vom 08.02.2022

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
b) Planzeichenverordnung (PlanZV)  
c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### **3 In-Kraft-Treten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.



# Textliche Festsetzungen

**In Ergänzung der Planzeichnung** wird Folgendes festgesetzt:

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 143 (TF), 148 (TF), 149, 150 (TF), 151 (TF), 152 und 197 (TF) Gemarkung Holzheim sowie Flurnummern 155 und 156 (jeweils TF, externer Ausgleich) Gemarkung Holzheim (TF = Teilfläche).

### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

#### **2.1 § 8 BauNVO –Gewerbegebiete (GE)**

(1) Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind

- eine Lagerhalle, Lagerflächen
- Büroräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Pferdestall

nicht zulässig sind

- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

#### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

### 3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe wird in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) angegeben. Sie wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt  $\pm 0,00$  entspricht 426,0 m ü. NHN (siehe Planbereich 1 sowie weitere Höhenangaben im Bestandsplan)

Lagerhalle/Betriebsgebäude: Die maximale Gesamthöhe beträgt 437,0 m ü. NHN.

Wohngebäude: Die maximale Gesamthöhe beträgt 438,5 m ü. NHN.

Pferdestall: Die maximale Gesamthöhe beträgt 435,0 m ü. NHN.

Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen sind die bereits vorhandenen Gebäude, welche Bestandsschutz genießen.

## 4 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

## 5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Innerhalb der dargestellten Gewerbefläche ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports, Überdachungen und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von je 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## 6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

## 7 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 7.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Sträucher und Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung entsprechend der Artenliste zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- zwingend wirksam vor Verbiss zu schützen (z.B. mittels Drahtgeflecht am Pfahl)
- dauerhaft zu pflegen und biotoprägend zu erhalten

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

### 7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölze im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zwingend zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit und darüber hinaus jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der nachfolgenden Artenliste in genannter Mindestpflanzqualität und unter Beachtung der genannten Vorgaben unter vorgenanntem Punkt innerhalb eines Jahres auszugleichen.

Im Bereich der Koppel sind wirksame Maßnahmen gegen einen Verbiss durch Pferde vorzusehen (bspw. ausreichender Abstand des Weidezauns zu den Gehölzen).

### 7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzung ist im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit in Form einer Heckenpflanzung durchzuführen. Diese ist mindestens zweireihig auszuführen und muss einen Baumanteil von mindestens 5 % aufweisen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist vom Vorhabenträger in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

**7.4 Artenliste**Bäume 1. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ulmus glaba</i>	Berg-Ulme
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiserapfel, Ontario

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Arten/Sorten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**7.5 Grünflächen**

Die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs auszubilden. Sie sind nach eigenem Ermessen mittels Mahd oder alternativ Beweidung zu pflegen.

Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen (ausgenommen Einfriedung) ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

Verkehrsgrünflächen dürfen durch Zufahrten zu den Grundstücken unterbrochen werden.

## 7.6 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Einreichung des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 8.1 Fl.-Nr. 152 (TF) Gemarkung Holzheim

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Acker	A11	2	mesophiles Gebüsch/Hecke	B112	10	8	325	2.600
<b>Summe</b>								<b>2.600</b>

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird angrenzend zum Vorhaben auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 152 Gemarkung Holzheim festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 1 ersichtlich.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: mesophiles Gebüsch/Hecke

Maßnahmen:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Anpflanzen einer 3-reihigen Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen
- Es sind mindestens drei verschiedene Arten aus der Liste unter Punkt 7.4 zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen
- Die Hinweise zur Pflanzung und Pflege unter Punkt 7.1 sind zwingend zu beachten

### 8.2 Fl.-Nr. 155 (TF) und 156 (TF), Gemarkung Holzheim

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Intensivgrünland	G11	3	mäßig extensives, artenreiches Grünland	G212	8	5	1.300	6.500
Intensivgrünland	G11	3	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	B431	8	5	957	4.785
<b>Summe</b>								<b>11.285</b>

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

Die Flurnummern 155 und 156 Gemarkung Holzheim werden in einem Teilbereich ebenso als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Die Berechnung der Ausgleichsfläche ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland sowie Streuobstbestand, junge Ausprägung

Maßnahmen:

**Grundsätzlich**

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch und mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden

### **Flächenvorbereitung**

- vorbereiten der Pflanzlöcher für die Obstbäume
- im Bereich westlich angrenzend zur Obstbaumpflanzung grubbern oder fräsen des Bodens zur nachhaltigen Öffnung der Grasnarbe und liegenlassen der selbigen
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen (ca. 2 Wochen), Bodenbearbeitung wiederholen und möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

### **Einsaat und Pflanzung**

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsaat der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und anwalzen des Saatgutes
- Anpflanzen von Obstbäumen regionaltypischer, bewährter Sorten gemäß Sortenauswahl unter Punkt 7.4 (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 cm) und sichern der Bäume mit Pflanzverankerung und Verbisschutz
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

### **Pflege**

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Pflege Extensivgrünland: weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreife der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand sowohl im Grünland als auch auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen
- wenn die gepflanzten Obstbäume abgängig sind oder ausfallen sind sie innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen

## **8.3 Umsetzung und dingliche Sicherung**

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 152 Gemarkung Holzheim ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen, jedoch spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf den Fl.-Nr. 155 und 156 Gemarkung Holzheim ist unmittelbar nach Baubeginn der geplanten Lagerhalle zu beginnen, jedoch spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde).

Die **dingliche Sicherung** der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels **Grundbucheintrag**.

## **9 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen**

### **9.1 Zeitpunkt der Gehölzentfernung**

Eine Entfernung oder Versetzung von Gehölzen hat zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

## 10 Wasserwirtschaftliche Belange

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer einzuleiten.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite rechtseitig der Kleinen Paar dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Bauherr muss im Rahmen seines Bauantrags eine Berechnung der Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasserereignis veranlassen und diese zusammen mit den Bauantragsunterlagen einreichen. Die Planung der Bebauung muss dabei die Berechnungsergebnisse dahingehend berücksichtigen, dass neu hinzukommende Gebäude nicht innerhalb der ermittelten HQ100-Fläche errichtet werden.

## 11 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

(§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit. Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft. Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) festgesetzt. Die Anpflanzungen dürfen außerhalb der Brutperiode entfernt werden, soweit dem artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die naturschutzrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche. Nach Entfall der Verpflichtungen darf die Fläche wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### **2.1 Gestaltung der Dächer**

Dachform Betriebsgebäude/Hallen/Nebengebäude:

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 6° sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 7° - 24°.

Dachform Wohnhäuser:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 7° - 24°.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.  
Glasdächer und Extensive Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist bei gewerblichen Gebäuden erlaubt.

Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2m zuzüglich Dachrinne.

Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 40cm

#### **2.2 Erneuerbare Energien**

Es sind nur Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden.

Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen mind. 1,0 m beträgt und die Gesamthöhe der Module eine Höhe von 80 cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig (ausgenommen Gewächshäuser). Eine Holzverschalung ist zulässig.

#### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen.

### **3 Werbeanlagen und Beleuchtung**

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.  
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.



#### **4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

#### **5 Einfriedungen**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen sowie Weidezaunband bis maximal 2,0m Höhe (inkl. Sockel bis 20cm Gesamthöhe) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Neu hinzukommende Einzäunungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfalten. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Gewerbegebietsfläche im Bereich des Wohnhauses.

Mauern und Gabionen sowie anderweitig vollflächig geschlossene Einfriedungen (z.B. Metallplatten, Sichtschutzbänder im Stahlgitterzaun etc.) sind als Grundstückseinfriedungen generell unzulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### 3 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-7-7331-0134: „Siedlung und Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die örtliche Kleinkläranlage oder die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

### 5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **5.5 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 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)  
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

## **6 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

## **7 Versorgungsleitungen**

Im Bereich von sowohl bestehenden, als auch neu hinzukommenden Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfragen und zu beachten.

Innerhalb des Schutzreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

Eine Verlegung von bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Holzheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **13.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.12.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Gemeinde Holzheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **17.01.2023** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **07.02.2023 bis einschließlich 09.03.2023** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.01.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Gemeinde Holzheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **07.02.2023 bis einschließlich 09.03.2023** durchgeführt.

### **4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Holzheim hat am **18.04.2023** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.03.2023** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

### **5 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.04.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **08.05.2023 bis einschließlich 14.06.2023** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **28.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

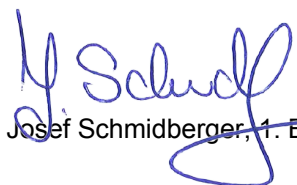
### **6 Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag wurde am **11.07.2023** von den Vertragspartnern unterzeichnet.

### **7 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom **18.04.2023, zuletzt geändert am 18.07.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **18.07.2023** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Holzheim, den **19.07.2023**

  
Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



## 8 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **18.07.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Holzheim, den **19.07.2023**

Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



## 9 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **09.01.2024** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den 10.01.2024

Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



Vorhabenträger:

**Sägewerk Kerner** GmbH & Co. KG  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „SÄGEWERK HOLZHEIM“

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 17.01.2023  
Entwurf vom 18.04.2023  
zuletzt geändert am 18.07.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz



<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>7</b>
1	Lage .....	7
2	Größe.....	7
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	7
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	8
2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4	Örtliche Bauvorschriften.....	8
5	Planstatistik.....	8
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>9</b>
1	Einleitung .....	9
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	10
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	10
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>F</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>11</b>
1	Fließender Verkehr .....	11
2	Ruhender Verkehr.....	11
3	Ver- und Entsorgung.....	11
<b>G</b>	<b>KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b>	<b>11</b>
<b>H</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>12</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme .....	12
2	Grünordnungsplan Konflikte .....	13

# A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

## 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

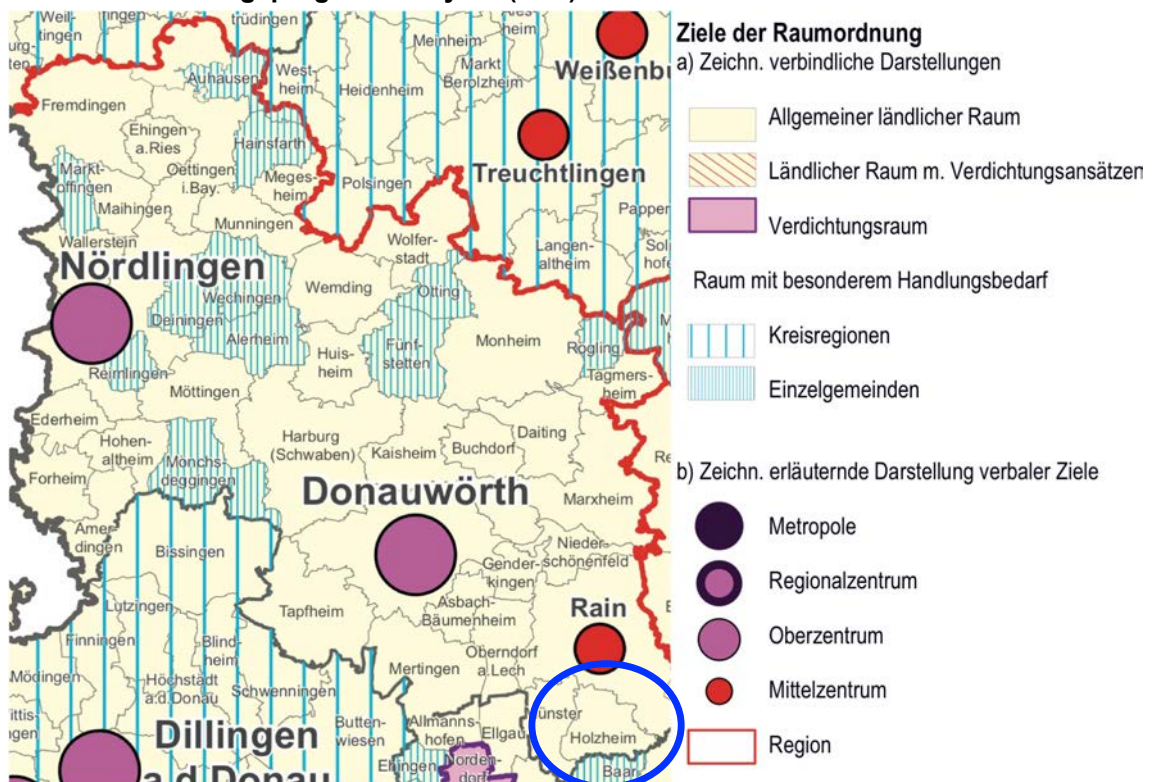
### 1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Sägewerk Kerner GmbH & Co. KG beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Sägewerks um eine Lagerhalle, Büroräume sowie ein Wohnhaus und ein dazugehöriges Pferdestallgebäude. Das geplante Vorhaben beinhaltet bauliche Anlagen im Sinne von §29 BauGB, für die im Außenbereich kein Baurecht besteht und die kein nach §35 BauGB privilegiertes Vorhaben darstellen. Da das Vorhaben somit planungsrechtlich derzeit unzulässig ist, ist für dessen Verwirklichung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. §30 Abs.1 und 2 BauGB erforderlich, der die zulässigen Nutzungen regelt und eine städtebauliche Ordnung wahren soll.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von §1 Abs.6 Nr.8 BauGB umzusetzen, sodass sie das Vorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützen möchte.

## 2 Übergeordnete Planungsziele

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs liegt die Gemeinde Holzheim im allgemeinen ländlichen Raum .

Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

#### **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. [...]

**(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.

#### **1.4.1 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.

#### **2.2.3 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. [...]

#### **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, [...]
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]

#### **3.1 Flächensparen**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**(G)** Flächensparende 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.

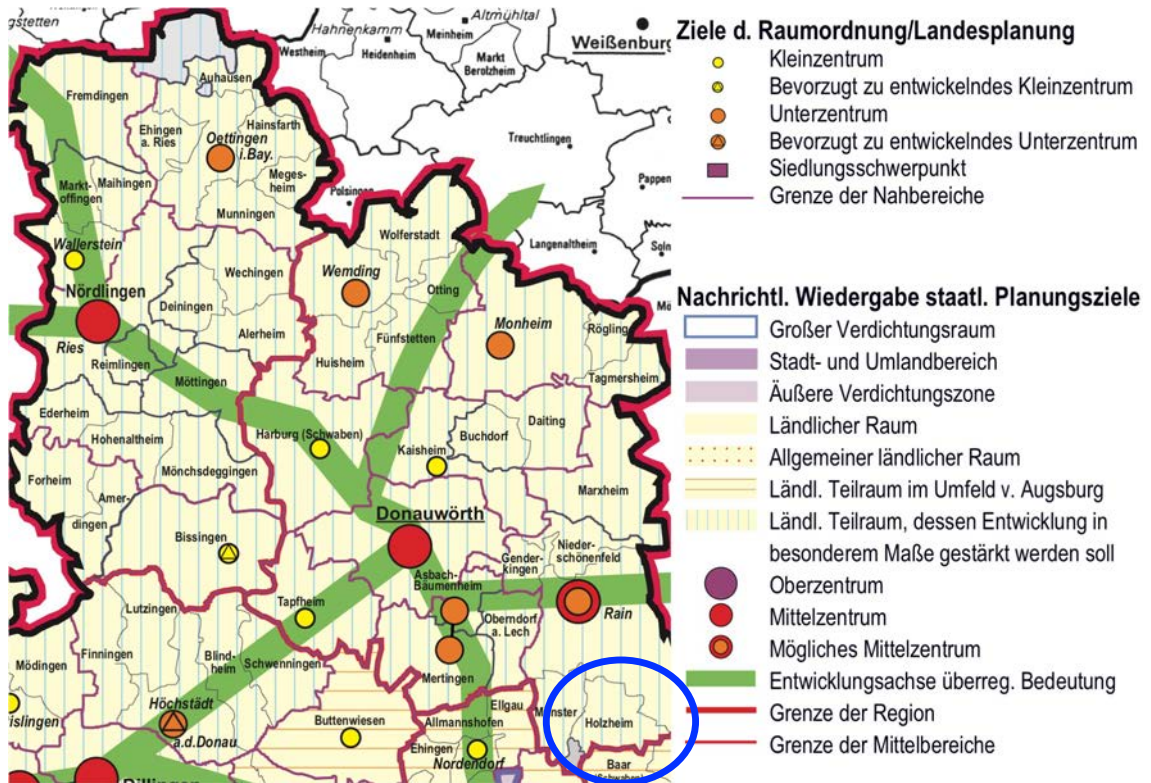
#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

**(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. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, ortansässige Gewerbebetriebe in ihrer betrieblichen Entwicklung und damit Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G).  
 Damit möchte Holzheim auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum insgesamt nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G).  
 Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

**2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)**



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Holzheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

**B II Wirtschaft**

**1 Entwicklung der gesamten Region**

**1.1 (Z)** Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

**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.

## **BV Siedlungswesen**

### **1 Siedlungsstruktur**

**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. [...]

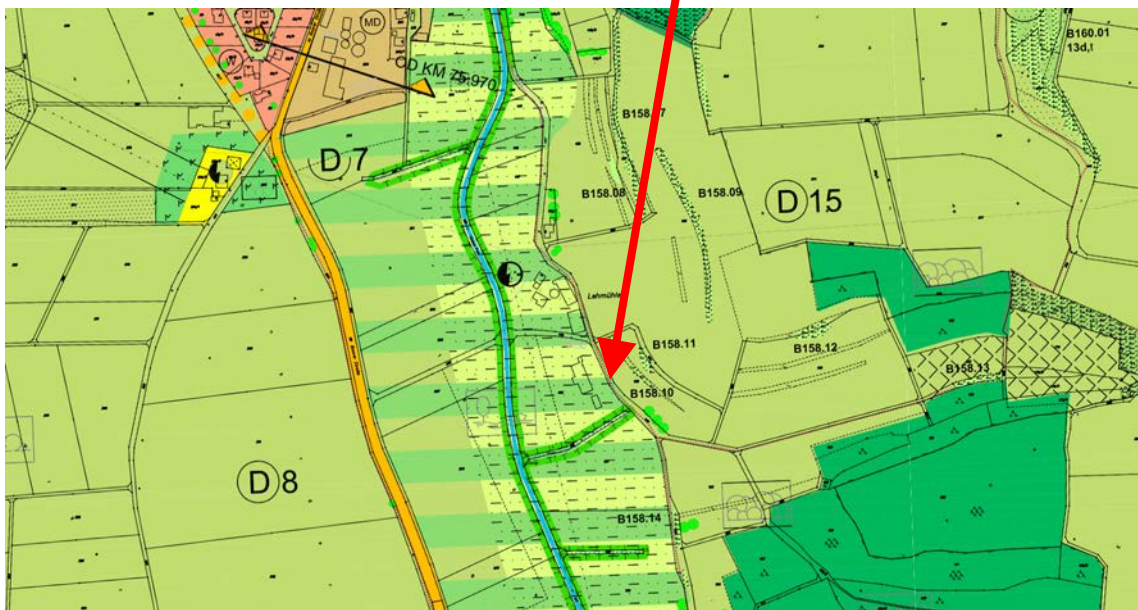
**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Mit der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

## **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung in Talräumen und grundwassernahen Standorten – von Aufforstung freizuhalten“ sowie „orts- und landschaftsbildprägender Talraum mit hoher Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt“ dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Er wird daher im Parallelverfahren geändert.



Maßstab 1:10.000

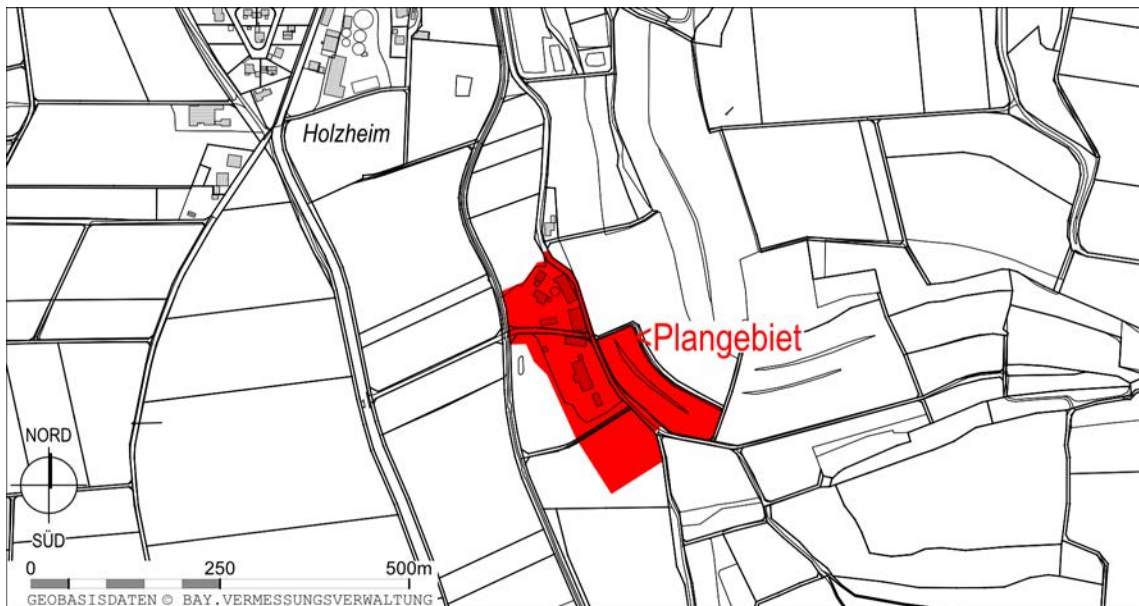
## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Das Plangebiet (Planbereich 1) befindet sich im Süden von Holzheim. Die Ausgleichsfläche (Planbereich 2) befindet sich nördlich unweit des Vorhabenstandortes.

Der Geltungsbereich des Planbereichs 1 (Bebauungsplangebiet) wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 148 (TF, Intensivgrünland), 143 (TF, Lehmühlenweg),
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 158 (Acker), 153 (Wirtschaftsweg), 159 (Wirtschaftsweg)
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 143 (TF, Wirtschaftsweg), 196 (Wirtschaftsweg), 197 (TF, Acker)
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 197 (TF, Acker), 151 (TF, Intensivgrünland), 150 (TF, Intensivgrünland), 201 (Kleine Paar)  
jeweils Gemarkung Holzheim



### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 38.179 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist zum Teil bereits bebaut durch den bestehenden Betrieb des Vorhabenträgers. Die sich anschließenden, bislang nicht bebauten Flächen unterliegen einer intensiven Acker- oder Grünlandnutzung. Im Osten befinden sich zudem biotopkartierte Gehölze. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten in Richtung Kleine Paar.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden und werden eigenverantwortlich vom Bauherrn im Rahmen der Planung seines Bauvorhabens veranlasst.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits angrenzenden Baugebieten als „Gewerbegebiet“ (GE) nach §8 BauNVO sowie als private Grünfläche z.T. mit Zweckbestimmung „Koppel“ ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Orientierungswert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

*Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO).*

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

*Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO).*

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll die Errichtung von Gebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen wird eine städtebaulich verträgliche Flächeninanspruchnahme bzw. Gebietsnutzung gewährleistet. Des Weiteren sollen auch für die Grünflächen bauliche Anlagen in Form von Gewächshäusern und Unterständen bis in dafür ausgewiesenen Bereichen ermöglicht werden, um die beabsichtigte Gartennutzung entsprechend ausüben zu können.

### 4 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden. Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der Baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

### 5 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>25.907 qm</b>	<b>67,9%</b>
Gewerbegebiet	25.907 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>1.472 qm</b>	<b>3,9%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.472 qm	100,0%
<b>Grünflächen</b>	<b>10.801 qm</b>	<b>28,3%</b>
Private Grünfläche	544 qm	5,0%
Private Grünfläche "Koppel"	6.961 qm	64,5%
interne Ausgleichsfläche	325 qm	3,0%
Pflanzgebot	750 qm	6,9%
Pflanzbindung	737 qm	6,8%
Öffentliche Grünfläche	341 qm	3,2%
Verkehrsgrün	1.142 qm	10,6%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>38.179 qm</b>	<b>100,0%</b>

## D IMMISSIONSSCHUTZ

### Landwirtschaft

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

Diesbezüglich wird außerdem auf vorstehendes Kapitel C Punkt 1 verwiesen.

### Gewerbelärm

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 08.02.2022 mit Az. C210132 angefertigt, um die Auswirkungen des bestehenden Betriebsgeschehens auf die neu geplanten Nutzungen zu ermitteln und wiederum die sich aus den neu geplanten Nutzungen ergebenden Immissionen / Auswirkungen zu beurteilen.

Es kommt im Ergebnis zu der Einschätzung „gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. geplante Errichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses keine Bedenken“ bestehen. Die Notwendigkeit von immissionsschutzfachlichen Festsetzungen ergibt sich somit nicht.

## E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind §1a BauGB, Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie §15 BNatschG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>1</sup> bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

<sup>1</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden



## 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des Plangebietes nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8. Für den kleinflächigen Eingriff in die vorhandene Heckenstruktur wird aufgrund der höheren Intensität des Eingriffs der Faktor 1,0 angenommen.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei wird je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	2	0,8	8.478	13.565
mesophiles Gebüsch/Hecke	B112	10	1,0	27	270
<b>Summe</b>					<b>13.835</b>
Planungsfaktor	Begründung				Anrechnung
---	---				---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>13.835</b>

<sup>1)</sup> = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 13.835 Wertpunkten**, welcher durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

## 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

### Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. In diesen Bereichen werden Eingriffe vermieden und es erfolgt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

### Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird angrenzend zum Vorhaben auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 152 Gemarkung Holzheim sowie extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 155 und 156 Gemarkung Holzheim ausgeglichen.

Hier wird die Fläche durch geeignete Maßnahmen von Acker in ein mesophiles Gebüsch bzw. von Intensivgrünland in Extensivgrünland und einen Streuobstbestand überführt. Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

#### **4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird sowohl planintern als auch extern umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

### **F ERSCHLIESSUNG**

#### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird im Norden über den Lehmühlenweg erschlossen.

#### **2 Ruhender Verkehr**

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. (Art. 47 BayBO)

#### **3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Klärung der Abwässer erfolgt durch eine Kleinkläranlage vor Ort.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

##### **Allgemeine Hinweise**

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

### **G KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

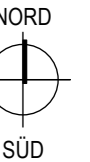
Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft, werden insgesamt vom Vorhabenträger übernommen.

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag festgelegt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "SÄGEWERK HOLZHEIM"

## GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 18.07.2023



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Gewerbegebiete
-  Verkehrswege versiegelt
-  Intensivgrünland
-  Grünflächen entlang Verkehrsflächen
-  Intensiv bewirtschaftete Äcker
-  Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland
-  Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken

 **Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer**

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/202)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)

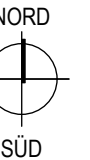
**VERFASSER** PLANUNGSBÜRO GODTS  
 Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)  
 Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung







**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
"SÄGEWERK HOLZHEIM"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
EINGRIFF / KONFLIKTE**

Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 18.07.2023



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Nettobauland
-  Biotop
-  Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

- © Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>
- amtliche digitale Flurkarte (01/202)
  - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
  - Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Vorhabenträger:

**Sägewerk Kerner** GmbH & Co. KG  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „SÄGEWERK HOLZHEIM“

---

### D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 17.01.2023  
Entwurf vom 18.04.2023  
zuletzt geändert am 18.07.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP) .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten <sup>1</sup> .....	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert .....	6
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
1	Schutzgut Menschen .....	7
1.1	Beschreibung .....	7
1.2	Auswirkungen .....	7
1.3	Ergebnis .....	7
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.1	Beschreibung .....	7
2.2	Auswirkungen .....	7
2.3	Ergebnis .....	8
3	Schutzgut Boden .....	8
3.1	Beschreibung .....	8
3.2	Auswirkungen .....	8
3.3	Ergebnis .....	8
4	Schutzgut Wasser .....	8
4.1	Beschreibung .....	8
4.2	Auswirkungen .....	9
4.3	Ergebnis .....	9
5	Schutzgut Klima und Luft .....	9
5.1	Beschreibung .....	9
5.2	Auswirkungen .....	9
5.3	Ergebnis .....	9
6	Schutzgut Landschaft .....	10
6.1	Beschreibung .....	10
6.2	Auswirkungen .....	10
6.3	Ergebnis .....	10
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	10
7.1	Beschreibung .....	10
7.2	Auswirkungen .....	10
7.3	Ergebnis .....	10
8	Wechselwirkungen .....	11
8.1	Beschreibung .....	11
8.2	Auswirkungen .....	11
8.3	Ergebnis .....	11
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>11</b>
1	Vermeidung und Minderung .....	11
2	Ausgleich .....	11

---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>12</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	12
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	12
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>13</b>

## **A EINLEITUNG**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seines bestehenden Betriebs um eine Lagerhalle, ein Betriebsleiterwohnhaus samt dazugehörigem Pferdestall, da die bisherigen Platzverhältnisse im Bestand sowie immissionsschutzrechtliche Einschränkungen keine wirtschaftlich tragfähige und zweckmäßig nutzbare bauliche Entwicklung zulassen.

### **2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)**

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das LEP:

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

Der Regionalplan der Region Augsburg verzeichnet für das Plangebiet das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe“. Weitere umweltrelevante Zielvorgaben sind nicht zu entnehmen.

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird.

Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Ziele der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

#### **2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP) <sup>1</sup>**

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Vorrangige Revitalisierung ausgebauter, begradigter oder eingetiefter Flussabschnitte und der dazugehörigen Auen
- Vorrangige Förderung des für Fluss- und Bachauen typischen Lebensraum- und Artenspektrums in folgenden Schwerpunktgebieten des Naturschutzes; Verbesserung der Wechselwirkung zwischen Fluss und Aue: [...] Kleine Paar und Haselbach
- Erhalt und Verbesserung örtlich bedeutsamer Feuchtgebiete
- Schaffung eines Magerrasen/Magerweiden-Verbundes entlang der Talhänge der Aindlinger Terrassentreppe
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 7 „Kleine Paar und Seitentäler“:
  - Optimierung der Talzüge und der talbegleitenden Steilhänge als regional bedeutsame Verbundkorridore zwischen dem Donaumoos und der Lech-Wertach-Ebene bzw. dem Staudheimer Moor

<sup>1</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995



## 2.3 Flächennutzungsplan<sup>2</sup>

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung in Talräumen und grundwassernahen Standorten – von Aufforstung freizuhalten“ sowie „orts- und landschaftsbildprägender Talraum mit hoher Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt“ dar.

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen<sup>3,4</sup>

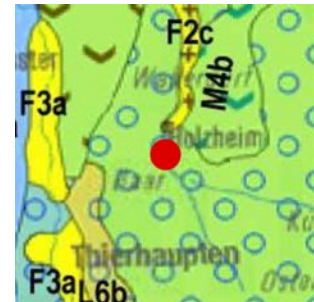
Im Geltungsbereich befinden sich die beiden amtlich kartierten Biotope „Gehölze südöstlich Holzheim“ (Nr. 7331-0158-010 & -011). In 150 m Entfernung und somit noch im relevanten Streubereich befindet sich ein Bodendenkmal. Es kommen im UG keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG vor.

## 4 Naturräumliche Gegebenheiten<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 048 „Aindlinger Terrassentreppe“. Die Aindlinger Terrassentreppe gehört insgesamt zu den stärker bewaldeten Naturräumen Bayerns. Der Landkreis hat jedoch großen Anteil an den lößbedeckten Hochflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Größere Waldflächen bedecken nur den Rücken zwischen Haselbach und Siegenbach und den Unteren Deckenschotter am Lechtalrand. Forstlich dominiert die Fichte. Auf lehmmarmen Schotter- und Sandböden wird auch die Kiefer kultiviert. Größere Laubmisch- und Mischwaldbestände befinden sich im Esterholz. Seit mehreren Jahren werden jedoch insbesondere im Staatsforst die Fichtenmonokulturen sukzessive auf standortgerechte stabile Mischbestände verjüngt.

## 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU<sup>5</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes.

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte

<sup>2</sup> GEMEINDE HOLZHEIM, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2000), Verfasser: Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung Augsburg sowie Büro für Landschaftsarchitektur Möhrle + Prechter Augsburg

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 08.12.2022

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 08.12.2022

<sup>5</sup> BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert<sup>6</sup>

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiete 30t „Waldmeister-Tannen-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*), Hügelland-Form, Tertiärhügelland-Rasse“.

Nr. 30t – Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Fagus sylvatica*, *Abies alba*, *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*,  
*Fraxinus excelsior*, *Ulmus glabra*, *Sorbus aucuparia*, *Salix caprea*,  
*Picea abies*

*Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*, *Lonicera xylosteum*, *Euonymus europaeus*, *Cornus sanguinea*



<sup>6</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

## **B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering/mittel/hoch.

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich befindet sich südlich von Holzheim und umfasst das bestehende Sägewerk sowie die beabsichtigten Erweiterungsbereiche auf intensiv genutzten Ackerflächen. Es handelt sich also um einen durch das vorhandene Betriebsgeschehen um einen merklich vorgeprägten Bereich.

Das Plangebiet selbst weist demzufolge keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger der Gemeinde Holzheim auf. Insbesondere sorgen die umliegenden Windkraftanlagen und die nahe gelegene Biogasanlage für eine verringerte Attraktivität für die Erholungsnutzung.

#### **1.2 Auswirkungen**

In Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen durch das Sägewerk ergeben sich durch die vorgesehenen zusätzlichen Gebäude und die dadurch bedingten Nutzungen keine erheblichen Störungen für die Bewohner von Holzheim.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zudem die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 08.02.2022 mit Az. C210132 angefertigt, um die Auswirkungen des bestehenden Betriebsgeschehens auf die neu geplanten Nutzungen zu ermitteln und wiederum die sich aus den neu geplanten Nutzungen ergebenden Immissionen / Auswirkungen zu beurteilen.

Es kommt im Ergebnis zu der Einschätzung *„gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. geplante Errichtung eines Betriebsleiter-Wohnhauses keine Bedenken“* bestehen.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.1 Beschreibung**

Die Eingriffsbereiche umfassen intensiv genutzte Ackerflächen ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Das Untersuchungsgebiets selbst beinhaltet neben den intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen amtlich kartierte Biotopflächen wie Hecken und die Kleine Paar, sodass ein gewisses Lebensraumpotenzial insb. für Vögel angenommen werden kann. In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren wurde daher eine Überblicksbegehung zur Ermittlung des Lebensraumpotenzials durchgeführt.

#### **2.2 Auswirkungen**

Durch das Vorhaben werden vor allem landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und geringfügig das biotopkartierte Gehölz in Anspruch genommen. Lebensstätten gehen dabei mangels eines Vorkommens nicht verloren.

Artenvorkommen wurden ausschließlich außerhalb der Eingriffsbereiche festgestellt, sodass durch die Planung keine nachhaltige Beeinträchtigung der vorgefundenen Vogelfauna oder Amphibien (weder direkt noch indirekt) oder von planungsrelevanten Arten zu ermesen ist. Vielmehr werden durch die Festlegung von Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung zusätzliche Strukturen geschaffen, die bspw. Insekten und gehölbewohnenden Arten als Lebensraum dienen können.

Für die zu erwartende Bebauung ergibt sich gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Maßnahmenbedarf von insgesamt 13.835 Wertpunkten (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“).

### **2.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **3 Schutzgut Boden**

### **3.1 Beschreibung**

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile in diesem Bereich durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

In den Bereichen mit bestehender Bebauung ist das Bodengefüge bereits vollständig zerstört.

Im Bereich mit Grünlandnutzung ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt.

### **3.2 Auswirkungen**

Durch die Planung werden Böden in einer Ausdehnung von 8.505 m<sup>2</sup> durch Versiegelung und Überbauung neu in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

Durch die flächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>7</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Bereich der Pferdekoppel wird jedoch der intensiv genutzte Acker extensiviert und nicht versiegelt, sodass der Boden weiterhin landwirtschaftlich nutzbar bleibt.

### **3.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **4 Schutzgut Wasser**

### **4.1 Beschreibung**

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserhaushalt ist im Bereich der Acker- und Grünlandnutzung als intakt einzuschätzen, da aufgrund der un bebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig versickern kann.

Im Bereich der bestehenden Bebauung ist hingegen die Grundwasserneubildung und Versickerung beeinträchtigt aufgrund der Großflächigen Versiegelung.

---

<sup>7</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung merklich reduziert. Ferner kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Ferner kann bei Regenereignissen aufgrund des bestehenden Geländegefälles eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die vorgelagerten Gehölzstrukturen und die anzulegende Eingrünung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen (z.B. Hausgarten) versickern.

## 4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

# 5 Schutzgut Klima und Luft

## 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen<sup>8</sup>. Die Verdunstung von Wasser verbraucht hingegen Wärmeenergie aus der Luft und kühlt so die umgebende Luft ab. Durch offene Wasserflächen kann somit ein Abkühlungseffekt erzeugt und die Luftfeuchtigkeit erhöht werden. Da Wasser sich langsamer erwärmt und abkühlt als Luft sind Wasserflächen im Sommer kühler und im Winter wärmer als die umgebende Luft.<sup>9</sup>

Das Plangebiet ist eine als Acker und Grünland genutzte Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Der bestehende Betrieb stellt eine Wärmeinsel dar.

## 5.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung/Überbauung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Offenlandfläche ihre kleinklimatische Ausgeglichenheit und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas<sup>10</sup> zu rechnen. Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine entsprechende Eingrünung vorgesehen. Die sich entwickelnden Gehölze bilden mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

## 5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>8</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

<sup>9</sup> DIPL.-ING. FRAUKE KÖNIG (2011): Methode zur hydromorphologischen und soziokulturellen Bewertung urbaner Fließgewässer (Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades einer Doktor-Ingenieurin)

<sup>10</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

## 6 Schutzgut Landschaft

### 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Landwirtschaftsgebäuden (Biogasanlage), bestehender Gewerbegebietsbebauung (Sägewerk), Windkraftanlagen, Gehölzbereichen (Hecken und Wälder), der Kleinen Paar und der im Norden befindlichen Bebauung des Ortes. Insgesamt ist also bereits eine starke anthropogene<sup>11</sup> Vorprägung gegeben.

### 6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich nur untergeordnete optische Wirkungen, da dem Plangebiet bereits gewerbliche Gebäude ähnlicher Größe angrenzen, die die Ortsansicht maßgeblich prägen.

Durch die Lage angrenzend zu dieser bereits prägenden Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und einer entsprechenden Grünordnung sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur gering auf das Landschaftsbild um Holzheim wirkt.



Abbildung 1: Blick von Südwesten auf die dem Plangebiet bereits vorgelagerte Bebauung

### 6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### 7.1 Beschreibung

In der Nähe des oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7331-0134: „Siedlung und Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

### 7.2 Auswirkungen

Ein Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht auszuschließen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 7.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

<sup>11</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht

## **8 Wechselwirkungen**

### **8.1 Beschreibung**

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

### **8.2 Auswirkungen**

Auch durch die Auswirkungen der Planung ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die großflächig das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die großflächige Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

### **8.3 Ergebnis**

Es insgesamt Wechselwirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die übrige Fläche des Betriebs bliebe weiterhin mit Bebauung bestanden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## **D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

### **1 Vermeidung und Minderung**

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Gehölzentfernung außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte

### **2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt zum einen planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 152 Gemarkung Holzheim in Form der Anlage einer mesophilen Hecke zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie zum anderen extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 155 und 156 Gemarkung Holzheim in Form der Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland und einen Streuobstbestand. Dies trägt langfristig zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei. Weitere Ausführungen sind der Satzung zu entnehmen.

## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Aufgrund der konkreten Nachfrage und bestehenden Erweiterungsabsichten des bereits ansässigen Betriebs ist es aus wirtschaftlicher und siedlungsstruktureller Sicht nicht zielführend weitere Standorte in Betracht zu ziehen, die nicht im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand stehen. Insofern erfolgten vielmehr Überlegungen in der optimalen Abgrenzung des Geltungsbereichs.

Die weitere Aufplanung und Vorüberlegungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgten unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Zersiedelung, Erschließung, Vorbelastung, Einbindung in das Landschaftsbild, Lebensraumausstattung.

Im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen und die intensive Nutzung wird die bauliche Entwicklung am vorliegenden Standort für den Schutzgütern der Umwelt als verträglich erachtet. Erforderliche Minderungsmaßnahmen halten die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt so gering wie möglich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## **F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING**

### **1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur mäßige Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem bis mäßigem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

### **2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)**

Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Bepflanzung wirksam umgesetzt wurde. Fortlaufend ist in regelmäßigen Abständen (etwa alle 3-5 Jahre) zu überprüfen, ob die planzeichnerischen Gehölzpflanzungen stetig gepflegt und erhalten werden. Auch ist die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im regelmäßigen Turnus zu überprüfen.

Ist festzustellen, dass sich der Zustand der Gehölze oder der Ausgleichsfläche nicht wie gewünscht entwickelt, so sind entsprechende unterstützende Maßnahmen (z.B. Wiederholung der Anpflanzung) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.



## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan „Sägewerk Holzheim“ befindet sich südlich von Holzheim. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker und Grünland genutzte Bereiche und das Gelände des bestehenden Sägewerks.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Insgesamt wird eine Fläche von 38.179 m<sup>2</sup> überplant. Die Eingriffsfläche beträgt 8.505 m<sup>2</sup>. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 13.835 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Es ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme. Die Minderungsmaßnahmen strukturieren das Plangebiet und binden es landschaftlich ein. Der verbleibende Eingriff wird zum Teil planintern auf Fl.-Nr. 152 Gemarkung Holzheim und zum Teil extern auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 155 und 156 Gemarkung Holzheim ausgeglichen.

Vorhabenträger:

**Sägewerk Kerner** GmbH & Co. KG  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „SÄGEWERK HOLZHEIM“

---

### E) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 17.01.2023

Entwurf vom 18.04.2023

zuletzt geändert am 18.07.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
M. Sc. Matthias Merkel

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	4
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>5</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	6
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	7
2.2	Vögel (Aves).....	11
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>14</b>
1	Zeitpunkt der Gehölzentfernung .....	14
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>16</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN: WIRKDISTANZEN (M 1:1500)</b>	<b>17</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Der Vorhabenträger die Erweiterung des bestehenden Sägewerks um eine Lagerhalle, Büroräume sowie ein Wohnhaus und ein dazugehöriges Pferde stallgebäude. Dabei wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert. Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

- Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und nach Art.4 (2) VS-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 Abs.7 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### **2 Gebietsbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den bestehenden Gewerbebetrieb sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 150m. An das Sägewerk grenzen intensive Landwirtschaftsflächen (Acker und Intensivgrünland), eine Freileitung, Verkehrsfläche sowie im Westen die Kleine Paar und ein Teich. Amtlich kartierte Biotope bestehen im südlichen UG als „Kleine Paar südlich Holzheim“ (Nr. 7331-0157-001) sowie im Osten des UG als „Gehölze südöstlich Holzheim“ (Nrn. 7331-0158-010 & -011). Es kommen im UG keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG vor.<sup>1</sup>



**Abbildung 1: Blick von Norden nach Osten auf den Standort des Wohnhauses und Stallgebäudes**



**Abbildung 2: Blick von Süden nach Nordwesten auf den Standort der Lagerhalle (Getreideacker)**

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 08.12.2022

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Überblickskartierung zur Ermittlung des Artenpotenzials vom 21.06.2022
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

### 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung lehnt sich an die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.01.2015, Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ an. Es wurde wie folgt vorgegangen:

- a) Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
- b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) im worst-case-Szenario unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

Abweichend von den oben zitierten Hinweisen der Obersten Baubehörde wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 9A 4/13 vom 08.01.2014) ein absichtliches individuenbezogenes Tötungsverbot berücksichtigt und individuenbezogen im Rahmen des Tötungsverbots nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG geprüft (nicht wie bisher beim Schädigungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG).

## B WIRKUNG DES VORHABENS

### 1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

### 2 Anlagenbedingte Wirkungen

- zusätzlich versiegelte Fläche; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Lebensraum muss weichen, somit potenzieller Verlust von Lebensstätten und gegebenenfalls Beeinträchtigung von Arten der Offenlandstandorte
- potenzielle Entstehung einer zusätzlichen Vertikalkulisse

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die geplanten Nutzungen bringen kein derartiges Störpotenzial mit, wie der angrenzende Sägewerksbetrieb. Vielmehr entsteht hier Raum für eine Lagerhalle, ein Wohngebäude und einen Pferdestall, denen nicht zuletzt auch in Anbetracht der Vorbelastung durch das bestehende Sägewerk keine erhebliche Störwirkung beizumessen ist.

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries, in dem sich das Vorhaben befindet. Die Arten wurden dabei gemäß der Online-Arbeitshilfe aufgrund des vielfältigen UGs vollständig betrachtet und auf eine Filterung verzichtet.

#### 1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.4 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Gemäß den Arteninformationen im Landkreis Donau-Ries kommen die streng geschützten Pflanzenarten Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz und Sumpf-Glanzkraut auf Landkreisebene vor. Aufgrund der Gewerbe-, Acker- und Grünlandstandorte mit intensiver Nutzung im Geltungsbereich kann ein Vorkommen oder eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Beständen dieser Arten ausgeschlossen werden und wurden durch die Ortsbegehungen auch nicht ermittelt.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

#### 1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- **Tötungsverbot:** Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**.

Dies sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfliegenfledermaus.

Andere **Säugetiere** sind der Biber, die Wildkatze und Haselmaus.

Auch sind die **Reptilienarten** Schlingnatter, Zauneidechse und Mauereidechse sowie die **Amphibienarten** Gelbbauchunke, Wechselkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch, Kammolch nachgewiesen.

Weiterhin sind die **wirbellosen Arten** Grüne Flussjungfer, Scharlach-Plattkäfer, Eremit, Wald-Wiesenvögelchen, Apollofalter, Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Zierliche Tellerschnecke und Gemeine Flussmuschel.

Da ein Vorkommen der o.g. Arten im UG teilweise möglich erscheint werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

### 1.3 Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- **Tötungsverbot:** Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Vögeln und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Siedlungsarten und Gehölzbrüter) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können. Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

## 2 Relevanzprüfung

### Erläuterungen zu den Spalten 1-5 (artspezifische Angaben):

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

- X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
- 0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

**L:** Erforderlicher Lebensraum/ Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

- X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt
- 0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

**E:** Wirkungsempfindlichkeit der Art (anhand der artspezifischen Ansprüche):

- X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können
- 0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

**NW=** Nachweis der Art im Wirkraum (auf Grundlage von Kartierungen)

- X=** ja
- 0=** nein (bei Kartierungen nicht festgestellt oder keine Kartierungen vorgenommen)

**PO=** Potenzielles Vorkommen der Art im Wirkraum (auf Grundlage von **V** und **L**)

- X=** ja
- 0=** nein

### Erläuterungen zu den Spalten 8-10(Gefährdung/Schutz):

**RLB=** rote Liste Bayern

**\*=** nicht gefährdet

**RLD=** rote Liste Deutschland

**1=** vom Aussterben bedroht

**sg=** streng geschützt (ja/nein)

**2=** stark gefährdet

**nb=** nicht bewertet

**3=** gefährdet

**D=** Daten defizitär

**G=** Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

**V=** Arten der Vorwarnliste

**R=** extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

**Hinweis:**

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Liste aller nachgewiesenen Arten des Landkreises Donau-Ries in der Internet-Arbeitshilfe des LfU.

Bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ (erforderlicher Lebensraum vorkommend/nicht vorkommend) trotz erfolgter Abschichtung negativ, d.h. mit „0“ bewertet wurde, sind jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet vereinbar.

So wurde bspw. der Uhu in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der Artenliste des Landkreises Donau-Ries vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (insbesondere Steinbrüche, mit reich gegliederter Landschaft und Gewässern) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist.

**2.1 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie**

## 2.1.1 Säugetiere

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Castor fiber</i>	Biber		V	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	3	G	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus	3	G	X
X	0	0			<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	2	3	X
X	0	0			<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis alcathoe</i>	Nymphenfledermaus	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis brandtii</i>	Brandfledermaus	2	V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D	X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V	D	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-fledermaus	2	D	X

**Fledermäuse**

Der Geltungsbereich ist als Gewerbestandort sowie intensiv genutzter Acker und Grünland ausgeprägt. Der überwiegende Teil der Flächen lässt aufgrund ihrer Struktur- und Blütenarmut wenig Nahrungspotenzial in Form von blütensuchenden Insekten im Geltungsbereich erwarten. Ebenso bestehen an den Eingriffsbereichen durch die Mais- und Getreideäcker keine geeigneten Strukturen für nutzbare Lebensstätten. Auch wurden an den amtlich biotopkartierten Hecken am 21.06.2022 keine für Fledermäuse potenziell verfügbaren Quartierstrukturen ermittelt. Sie können allenfalls als Leitstrukturen für Transferflüge dienen. Insgesamt beschränkt sich der Geltungsbereich somit auf einen intensiv genutzten Standort, der nur eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse erwarten lässt. Die an das westliche UG grenzende Kleine Paar ist begründet und ebenso wie der Teich vergleichsweise strukturarm, sodass die Nahrungsverfügbarkeit eher gering bis moderat zu bewerten ist.



Generell sind die Waldbereiche südlich des UG als geeigneter für eine Nutzung durch Fledermäuse zu bewerten. Jedoch bestehen im Umfeld des UG aufgrund der östlich befindlichen Windkraftanlagen bereits erhebliche zu erwartende Beeinträchtigungen für Fledermäuse.

Da an den Eingriffsbereichen keine geeigneten Lebensstätten oder gut geeigneten Nahrungshabitate verfügbar sind, ergeben sich keine vorhabenbedingt relevanten Wirkungen auf Fledermäuse.

Somit erfolgt keine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung.

### **Biber**

Vorkommen des Bibers sind im Bereich der Kleinen Paar potenziell möglich. Diese befindet sich jedoch ca. 100 m entfernt vom Geltungsbereich sowie am Rande eines bereits durch mannigfaltige Störungen des bestehenden Sägewerksbetriebs vorbelasteten UG. Somit können keine vorhabenbedingten, erheblichen Beeinträchtigungen für den Biber erwartet werden. Eine weitere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitseinschätzung erfolgt somit nicht.

### **Wildkatze & Haselmaus**

Für die Waldbewohner Wildkatze und Haselmaus gilt, dass ein Vorkommen im UG nicht zu erwarten ist. Die Haselmaus kann in den südlich des UG befindlichen Waldbereichen vorkommen. Für die Wildkatze ist das Vorkommen aufgrund der geringen Waldgröße und der Störwirkungen durch intensive Nutzungsformen und die angrenzenden Windkraftanlagen nicht zu erwarten.

Aufgrund fehlender zu erwartender Vorkommen im UG und somit fehlender Beeinträchtigungen entfällt eine weitere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitseinschätzung.

#### 2.1.2 Kriechtiere

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	X
X	0	0			<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	X
X	0	0			<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	1	V	X

Die Eingriffsbereiche sind aufgrund der Lage auf intensiv genutztem, strukturarmem Acker kein geeigneter Lebensraum für die auf Landkreisebene nachgewiesenen Reptilienarten Schlingnatter, Zauneidechse und Mauereidechse. Es fehlen dort geeignete Lebensraumbedingungen wie eine Wärmebegünstigung in Verbindung mit Versteckstrukturen (ausreichendes Angebot an Felsen und Totholz), Ganzjahreslebensräumen, Eiablagestrukturen (für die Echsen) sowie geeignete Nahrungshabitate mit hohem Beuteaufkommen und lückiger Vegetation. Ebenso wurden keine Reptilien im Rahmen der Geländebegehungen ermittelt.

Eine Betroffenheit von Reptilien kann aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung im jeweiligen Eingriffsbereich und fehlender Vorkommen nicht vermutet werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

## 2.1.3 Amphibien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	2	2	X
X	0	0			<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	1	3	X
X	0	0			<i>Epidalea calamita</i>	Kreuzkröte	2	V	X
X	0	0			<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	2	3	X
X	0	0			<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	3	G	X
X	0	0			<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	1	3	X
X	0	0			<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	V		X
X	0	0			<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammolch	2	V	X

Die Eingriffsorte selbst sind aufgrund der Lage auf intensiv genutztem, strukturarmem Acker keine geeigneten Lebensräume für die auf Landkreisebene nachgewiesenen Amphibienarten Gelbbauchunke, Wechselkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch und Kammolch. Hier kommen keine geeigneten Wohn- oder Reproduktionsgewässer wie besonnte, fischfreie, vegetationsreiche Weiher oder Flachgewässer vor.

An dem tiefen und strukturarmen Teich mit umgebendem Intensivgrünland, westlich des Sägewerks reproduzieren sich Grasfrösche, wobei im Rahmen des Ortstermins am 21.06.2022 Grasfrosch-Metamorphoslinge ermittelt wurden.



Abbildung 3: Teich (westlich davon die **Kleine Paar**)

Es ist nicht zu erwarten, dass künstliche Kleingewässer für streng geschützte Amphibienarten als Reproduktionsgewässer geeignet ist, da aufgrund der Ausgestaltung keine Flachwasserbereiche oder eine diverse Wasservegetation vorkommt.

Eine Betroffenheit von streng geschützten Amphibien kann aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung in den einzelnen Eingriffsbereichen nicht vermutet werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.



Abbildung 4: Grasfrosch-Metamorphosling

## 2.1.4 Wirbellose

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer	V		X
X	0	0			<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlach-Plattkäfer		1	X
X	0	0			<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	2	2	X
X	0	0			<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen	2	2	X
X	0	0			<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	2	2	X
X	0	0			<i>Phengaris arion</i>	Thymian-Ameisenbläuling	2	3	X
X	0	0			<i>Phengaris nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V	X
X	0	0			<i>Phengaris teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2	2	X
X	0	0			<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	1	1	X
X	0	0			<i>Unio crassus agg.</i>	Gemeine Flussmuschel	1	1	X

Die Auenarten Grüne Flussjungfer, Gemeine Flussmuschel, Zierliche Tellerschnecke, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling finden an den Eingriffsorten im UG (Ackerflächen) keine geeigneten Lebensraumbedingungen vor. Diese können gegebenenfalls in naturnahen Bereichen an der Kleinen Paar (außerhalb des UG) vorkommen, finden jedoch im Umfeld des Sägewerks aufgrund der intensiven Landnutzung keine geeigneten Lebensräume vor. Es fehlen für die Grüne Flussjungfer und Gemeine Flussmuschel permanent wasserführende, naturnahe Fließgewässer mit guter Wasserqualität und sandig-kiesigem Substrat. Aufgrund der Bindung an eine gute Wasserqualität und der intensiven Nutzungen im UG kann auch ein Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke nicht erwartet werden.

Die Falterarten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind an das Vorhandensein ihrer Wirtspflanze den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) sowie ihrer Wirtsameisen (Knotenameisen) gebunden. Im UG wurden keine Bestände des Großen Wiesenknopfs festgestellt, sodass mit einem Vorkommen dieser Falter nicht zu rechnen ist.

Das Wald-Wiesenvögelchen kommt im Bereich von Donau und Lech in Biotoptypen wie Schneeheide-Kiefernwälder, Brennen und Flussschotterheiden sowie auf wechselfeuchten Pfeifengras-Lichtungen vor. Diese Habitats kommen im UG nicht vor, sodass weder mit dem Vorkommen noch von einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Die thermophilen und felsaffinen Arten Apollofalter und Thymian-Ameisenbläuling sind ebenso nicht im UG zu erwarten. Der Apollofalter ist an seine alleinige Raupenfutterpflanze Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*) gebunden, welche auf Plattenkalk-Abraumhalden in der Südlichen Frankenalb vorkommen.

Die Eier des Thymian-Ameisenbläulings werden auf Kalk-Magerrasen-Komplexen und deren Pionierstadien an Blüten des Arznei-Thymians (*Thymus pulegioides agg.*) oder des Gewöhnlichen Dosts (*Origanum vulgare*) abgelegt. Die Raupen ernähren sich von den Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen insbesondere *Myrmica sabuleti* adoptiert. Diese Biotope kommen im UG nicht vor, sodass weder mit dem Vorkommen noch von einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Ausgestaltung der Eingriffsbereiche als intensiv genutzter, strukturarmer Acker sind Vorkommen der xylobionten (holzbewohnenden) Käfer Eremit und Scharlach-Plattkäfer nicht zu erwarten. Weiterhin werden keine Gehölzbestände welche potenzielle Ganzjahreslebensräume (Brutbäume) darstellen können, vorhabenbedingt in Anspruch genommen.

Infolge einer fehlenden Lebensraumeignung und nicht zu erwartender Vorkommen lassen sich keine Wirkungen auf die vorgenannten Arten ermessen, sodass die nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung nicht erfolgt.

## 2.2 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	X	0	0	X	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger	3		X
X	0	0			<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			X
X	0	0			<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			
X	0	0			<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer	1	2	X
X	0	0			<i>Aegolius funereus</i>	Raufußkauz			X
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	X	0	0	X	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anas acuta</i>	Spießente		3	
X	0	0			<i>Anas crecca</i>	Krickente	3	3	
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	X	0	0	X	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Ardea purpurea</i>	Purpureiher	R	R	X
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			
X	0	0			<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	1	3	X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	0	0			<i>Bucephala clangula</i>	Schellente			
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	0	1	X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V	X
X	0	0			<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch			X
X	0	0			<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht			X
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz			X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	0	0			<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	R		X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	
X	0	0			<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel	1	3	X
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe	R		
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V		
X	0	0			<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	X	0	0	X	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen			X
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mareca strepera</i>	Schnatterente			
X	0	0			<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger			
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	
X	0	0			<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser	R		X
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V		X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Nycticorax nycticorax</i>	Nachtreiher	R	2	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	0	0			<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	1	3	X
X	0	0			<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise	R		
X	X	0	X	X	<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V		
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
X	0	0			<i>Phylloscopus bonelli</i>	Berglaubsänger			X
X	0	0			<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	2		
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			
X	0	0			<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher	2	3	X
X	0	0			<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn	1	3	X
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	V	1	
X	0	0			<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	V		X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Anas clypeata</i>	Löffelente	1	3	
X	0	0			<i>Spatula querquedula</i>	Knäkente	1	1	X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe	3	2	X
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans	R		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	2	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Aufgrund der Lage in einer durch Vertikalkulissen (Gewerbebetrieb, Gehölzbereiche, und Freileitung) vorbelasteten Kulturlandschaft ist das UG für **Offenlandarten** wie die Feldlerche grundsätzlich ein nur wenig geeigneter Lebensraum (siehe auch Lageplan „Wirkdistanzen“). Vorkommen konnten im UG im Rahmen der Überblickskartierung ebenso nicht ermittelt werden, sodass keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen erlassen werden können.

Ebenso ergeben sich für die ermittelten **Gehölzbrüter** wie die Goldammer und Gartengrasmücke keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben, da nur äußerst kleinräumig in Gehölze eingegriffen wird, in denen sich jedoch keine genutzten Lebensstätten befinden. Durch die Eingrünung entsteht mittelfristig vielmehr ein neues Lebensraumangebot.

Für die potenziell an der Kleinen Paar vorkommenden **Wasservögel** wie Eisvogel und Graureiher sind auch keine erheblich vorhabenbedingten negativen Wirkungen zu erwarten, da die Eingriffe fern von dem Fließgewässer stattfinden.

Auch bestehen für **Greifvögel** wie den Turmfalken oder Mäusebussard keine als Horststandort geeigneten Gehölze oder essenzielle Nahrungshabitate im UG, sodass auch für diese ökologische Gilde keine erhebliche vorhabenbedingte Betroffenheit zu ermitteln ist.

Die Bestandsgebäude im UG werden durch **Kulturfolger** wie den Hausrotschwanz und Haussperling genutzt. Diese haben sich an einen störungsreichen Lebensraum angepasst, sodass keine erheblich vorhabenbedingten negativen Wirkungen für diese Artengruppe zu erwarten sind.

Generell sind kaum baubedingte oder betriebsbedingte Wirkungen wie akustische oder optische Vergrämungen zu erwarten, da bereits durch den laufenden Gewerbebetrieb eine bestehende Störwirkungskulisse besteht.

Das Eintreten von vorhabenbedingten artenschutzrechtlichen Konflikten bzw. Verbotstatbeständen nach §44 (1) BNatSchG kann somit nicht erwartet werden. Eine weitere Betrachtung von Vögeln im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

## D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

### 1 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze hat im Zeitraum von 01.11. bis 28.02. zu erfolgen, um Eingriffe während der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu vermeiden.

## **E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Es ist vorgesehen, das bestehende Sägewerk durch den Bau einer Lagerhalle, eines Wohnhauses und eines Pferdestalls zu erweitern. Dabei wird die Inanspruchnahme von intensiven Ackerflächen notwendig.

Laut Arteninformationen des LfU sind auf Landkreisebene Vorkommen von planungsrelevanten Gefäßpflanzen, Säugetier-, Kriechtier-, Amphibien-, wirbellosen Arten und Vogelarten verzeichnet.

Aufgrund der intensiven Acker- und Grünlandnutzung angrenzend zum Gewerbestandort und der deutlichen Strukturarmut weisen die Eingriffsbereiche der zu errichtenden Gebäude jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für planungsrelevante Gefäßpflanzen, Säugetiere, Kriechtiere, Amphibien und wirbellosen Arten auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen kann somit aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung nicht erwartet werden.

Hinsichtlich der Vogelarten wurden Siedlungsarten und Gehölzbrüter außerhalb der Eingriffsorte ermittelt, sodass vorhabenbedingt von keiner erheblichen Betroffenheit von Lebensstätten, essenzielle Nahrungshabitaten oder Individuen auszugehen ist.

Vorhabenbedingt ist somit nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Konflikte entstehen. Dadurch ergibt sich nicht das Erfordernis zur Ergreifung von Vermeidungsmaßnahmen.



## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2022): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79 / 409 / EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates v. 6. März 1991

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92 / 43 / EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

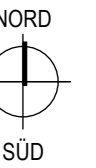
ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND: Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

Vorhabenträger:  
**Sägewerk Kerner GmbH & Co.KG**  
Lehmühlenweg 24, 86684 Holzheim


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "SÄGEWERK HOLZHEIM"

## LAGEPLAN WIRKDISTANZEN


Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 18.07.2023



 Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes

 bestehende Vertikalkulisse  
mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
für Bodenbrüter von 50 bis 100 m

 hinzukommende Vertikalkulisse  
mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
für Bodenbrüter von 100 m

 sonstiger Wirkfaktor  
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
von ca. 10 m

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/202)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)

**VERFASSER** PLANUNGSBÜRO GODTS  
 Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

 Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

