
GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Donau-Ries

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich:
BP Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

Fassung vom 05.02.2019

Projektnummer: 18065

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Matthias Schuster

INHALTSVERZEICHNIS

A)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	4
3.	Erläuterung des Änderungsbereiches	5
4.	Denkmalschutz	6
5.	Natur- Artenschutz	6
B)	UMWELTBERICHT	7
1.	Grundlagen	7
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	8
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	18
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6.	Monitoring	20
7.	Beschreibung der Methodik	20
8.	Zusammenfassung	22

A) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 15. Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“ und damit die Umnutzung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Mischgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Holzheim.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Holzheim, die Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“ möchte die Gemeinde Holzheim demgemäß der gewerblichen Entwicklung in ihrer Gemeinde mehr Raum geben und realisiert dazu am nordwestlichen Ortsrand die Entwicklung einer gemischten Baufläche mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gewerbefläche besteht ein ausgewogenes Mischverhältnis aus gewerblicher Nutzung und Wohnen, welches die Ausweisung als Mischgebietsfläche rechtfertigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“ wurde notwendig, um die weitere Entwicklung und Standortsicherung der Betriebes Venco-Tec GmbH mit Büro- und Lagergebäuden zu sichern sowie Wohnbebauung zu errichten, um den Mischgebietscharakter zu erhalten. Dabei sollen die städtebauliche Ordnung gewahrt bleiben und die verkehrliche, grünordnerische sowie immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“ setzt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für ein Mischgebiet (MI) fest. Gleichzeitig soll eine ausgebildete Ortsrandeingrünung entstehen. Da der derzeitige Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird demnach im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

Die Gemeinde besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zwischenzeitlich wurden bereits 14 Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich wird im Rahmen der 15. Änderung gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet dargestellt

Die Fläche liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes und wird von Osten über die Straße Am Johannisgrund erschlossen. Derzeit wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist weitestgehend ausgeräumt.

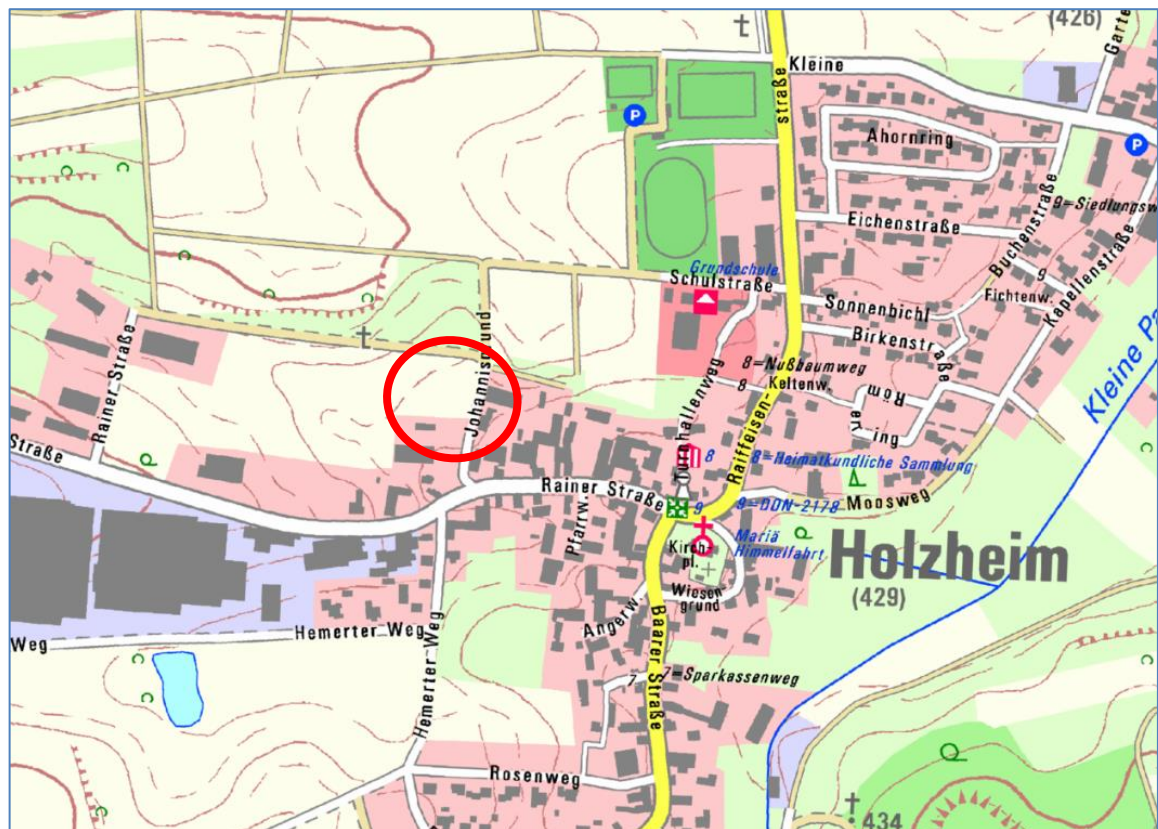


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
(© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 9.160 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 66.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Holzheim.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Flurweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch die Straße Am Johannisgrund und angrenzenden Dorfgebiet
- Im Süden durch Mischgebiet mit Gewerbe
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

3. ERLÄUTERUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Ebenfalls erfolgt eine Festlegung der Ortsrandeingrünung im Norden und Westen. Die Änderung in ein Mischgebiet ergibt sich aus der geplanten gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sowie aus der bereits vorhandenen gemischten Struktur in der Umgebung – Wohnnutzung, ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, Ackerflächen und gewerbliche Flächen.

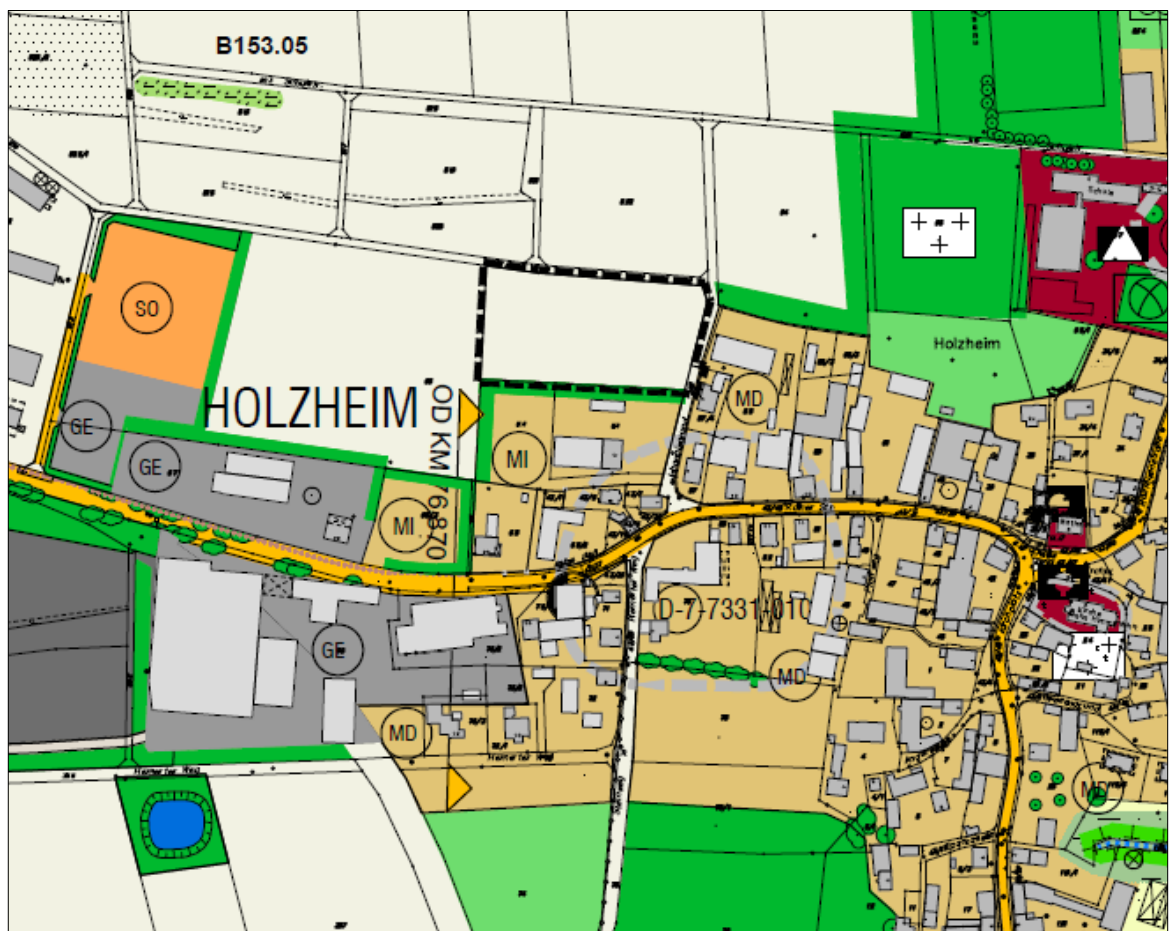


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

4. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, jedoch stehen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unter der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

5. NATUR- ARTENSCHUTZ

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

B) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Diese wird im Folgenden dargestellt. Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim im Landkreis Donau-Ries, an der Straße Johannisgrund mit einer Größe von 17.390 m² ein Mischgebiet entwickelt werden.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu vermindern, wurde eine Eingrünung des Mischgebietes mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es wurde dazu im Norden 6,0 m und im Westen eine 8,0 m breite Grünfläche festgesetzt. Damit setzt der Bebauungsplan die Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes um, welcher eine entsprechende Ortsrandeingrünung vorsieht.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet I ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden als landwirtschaftliche Fläche und im Süden als Mischgebiet dargestellt. Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erstellt wird, ist das Plangebiet I einheitlich als Mischgebiet dargestellt.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet existieren keine Schutzgebiete noch sind geschützte Biotope erfasst. Wohl aber befindet sich ein Bodendenkmal (D-7-7331-0105) „Körpergräber des Frühmittelalters“ im südlichen Bereich des Gebietes.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Der Planungsbereich ist neben der nördlichen landwirtschaftlichen Ackerfläche im Süden bereits bebaut. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden.

Im bebauten Teilbereich befinden sich ein kleiner angelegter Tümpel sowie eine Ortsrandeingrünung im Norden der vorhandenen Lagerfläche und Straßenbegleitgrün an der Ostseite. Diese Strukturen sind jedoch erst vor ein paar Jahren durchgeführt worden. Vermutlich im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Johannisgrund“ vom 11.09.2012 für das heute vorhandene Firmengelände Venco-Tec GmbH. Die restlichen, nicht überbauten Flächen sind Rasenflächen.

Auswirkungen:

Durch Bautätigkeiten während der Errichtung wird in die landwirtschaftliche Ackerfläche eingegriffen und Oberboden abgeschoben. Dabei sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da keine wertgebenden Pflanzenbestände vorhanden sind und aufgrund der geringen Strukturvielfalt nur geringwertige Lebensräume verloren gehen. Dahingehend ist die Habitateignung als gering zu erachten. Zudem sind ausreichende Ausweichlebensräume im näheren Umfeld vorhanden.

Nach Fertigstellung der Bebauung sind im Bereich des Mischgebietes im Norden, Osten und Westen Eingrünungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. So geht zwar die floristisch geringwertige landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, es werden jedoch neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Die geplanten Bepflanzungen erhöhen in der im Planungsumgriff strukturarmen Landschaft den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt.

Im südliche Planungsumgriff sind vor allem Vergrößerung der Baugrenzen in Richtung Norden und Westen vorgesehen. Dadurch wird die erst kürzlich angelegte Ortsrandeingrünung nördlich des heutigen Firmengeländes gerodet. Jedoch ist der junge Gehölzbestand als nicht wertvoll einzustufen. Die vorhandene straßenbegleitende Pflanzung sowie der angelegte Tümpel können voraussichtlich erhalten bleiben.

Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten. Durch die festgesetzte Eingrünung des geplanten Mischgebietes erhöht sich die Strukturvielfalt und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel.

Bewertung:

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes ist insgesamt von einer unerheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Fauna auszugehen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich (Pflanzung von Heckenstrukturen und Schaffung von Flachmulden) und die Grünordnung (Baumpflanzungen als Ortsrandeingrünung) führen in der Bilanz jedenfalls zu einer Bereicherung des Naturhaushalts.

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Der unbebaute Planungsbereich im Norden besteht aus einer landwirtschaftlichen Ackerfläche. Sie grenzt im Norden an einen Feldweg. Die Ausdehnung in Süd-Nord Richtung beträgt rund 70 m und in Ost-West rund 135 m. Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft ist davon auszugehen, dass keine wertvollen Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften vorkommen.

Aufgrund des Mangels an Gehölzen sind keine gehölzbewohnenden Vogelarten zu erwarten. Als relevante Vogelgruppe sind allein Bodenbrüter der offenen Feldflur zu prüfen. Anderen Artengruppen (Reptilien, Amphibien etc.) besitzen keine relevanten Vorkommen im Ackerland.

Bei Vorkommen von Bodenbrütern der Feldflur würden die teilweise Versiegelung der Fläche, die Bauarbeiten und die neuen Nutzungen eine Entwertung ihres Lebensraumes darstellen. Geprüft wurden Feldlerche, Kiebitz, Wachtel und Wiesenschafstelze.

Die Feldlerche benötigt weite Flächen ohne Gehölze oder andere vertikale Strukturen als Bruthabitat. Da sie zu Siedlungen in der Regel einen größeren Abstand einnimmt, ist das Planungsgebiet aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand mit einem bereits bestehenden Betrieb im Süden und geschlossener Bebauung nach Osten für die Feldlerche kaum geeignet, so dass kein Vorkommen wahrscheinlich ist.

Der Kiebitz hat sein Brutareal vor allem im großflächigen offenen, flachen Nass- und Feuchtgrünland sowie an Nassstellen in Ackerflächen. Diese spezifischen Anforderungen an den Lebensraum sind im Planungsgebiet nicht gegeben, so dass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann. Es ist weder großflächig, noch sind Nassstellen vorhanden. Auch die Hanglage wirkt sich negativ auf die Eignung als Lebensraum aus.

Ein Vorkommen der Wachtel ist aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unwahrscheinlich.

Nicht ganz ausgeschlossen werden kann jedoch die Wiesenschafstelze, die häufig auch intensiv genutzte Äcker besiedelt (insbesondere Hackfrüchte). Aufgrund dessen und wegen der Kleinräumigkeit des Eingriffes kann sie leicht in benachbarte Fluren ausweichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.

Für die Großvögel, wie Raben- und Saatkrähe, Dohlen, Mäusebussard und Rotmilan sind die Flächen potentielle Jagdreviere bzw. Nahrungsraum. Allerdings ist das Eingriffsgebiet im Verhältnis zur Größe des Reviers, wo sie flexibel und opportunistisch auf der Nahrungssuche sind, so klein, dass durch die Überbauung der Fläche keine großen Beeinträchtigungen auf die genannten Vogelarten zu erwarten ist.

Für gehölzbewohnende Feldvogelarten können sich die vorgesehenen Gehölzpflanzungen positiv auswirken und einen zusätzlichen Lebensraum in der ausgeräumten Landschaft bieten.

Durch die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung im Plangebiet ist eine Gefährdung des potentiellen Erhaltungszustandes europarechtlich geschützter Arten und europäischer Vogelarten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ersichtlich. Auf eine weitergehende Prüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) kann daher verzichtet werden, da Arten, für die eine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle), keiner saP unterzogen werden müssen.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Bodenkarte (Bodenübersichtskarte BK 200) gibt für das Bebauungsplangebiet grundwasserferne (terrestrische) Böden aus äolischen Substraten an mit überwiegend Pararendzinen und selten Parabraunerden aus Löß; gering verbreitet Kolluvisole (3a_A).

Die Böden im östlichen Bereich des Gemeindegebietes gehören nach der Bodengütekarte von Bayern (1961) zu den Böden mit guter Ertragsfähigkeit. Auch westlich der Siedlungen Holzheim, Stadel und Pessenburgheim sowie am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes liegen Flächen mit guter Ertragsfähigkeit.

Der nördliche Teilbereich des Planungsumgriffes wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist somit anthropogen überprägt. Es sind Vorbelastungen des Bodens durch die landwirtschaftlich intensive Bearbeitung mit Dünge- und Spritzmitteleinträgen und Verdichtungen (Pflugsohle) vorhanden. Der südliche Planungsbereich ist bebaut und daher ebenfalls bereits anthropogen überprägt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase werden größere Flächen des vorrangig nördlichen Bereichs verändert, evtl. Oberboden abgeschoben, verdichtet und zwischengelagert. Möglicherweise muss Oberboden abgefahren werden. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagebedingt werden durch die Lager- und Bürogebäude, Zufahrten und Stellplatzbereiche Flächen neu versiegelt. Bei Realisierung der Planung ist ein Versiegelungsgrad von 40% (MI 1) sowie von 60% (MI 3) möglich. Durch die Versiegelung im neugeplanten Mischgebiet können die Bodenfunktionen weitgehend nicht mehr erfüllt werden. Landwirtschaftlich genutzter Boden wird überbaut und dauerhaft aus der Nutzung genommen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Ausführung der Zufahrten als Schotterfläche und die Ausführung mit Rasengittersteinen im Bereich der Stellplätze sowie die Ausweisung von Grünflächen können die Auswirkungen jedoch vermindert werden.

Bewertung:

Da durch das Planvorhaben die Nutzung von einer landwirtschaftlichen zur Mischgebietsnutzung geändert und ein günstiger landwirtschaftlicher Boden aus dem Ertrag genommen wird, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungsmaßnahmen von einem Eingriff mittlerer Erheblichkeit in das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Die Kleine Paar ist Hauptvorfluter für die nach Westen entwässernden Bäche der Aindlinger Terrassentreppe. Sie verläuft als begradigter Graben mit Steilufern und mehreren betonierten Sohlschwellen in Südnordrichtung durch ihre flache, intensiv als Acker- und Grünland genutzte Aue.

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Genauere Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Nach der Bodenkarte handelt es sich jedoch im Bereich des Bebauungsplangebietes um grundwasserferne Böden, so dass von einem tiefer liegenden Grundwasserstand auszugehen ist.

Aufgrund der lehmigen Böden ist nur eine mittlere Sickerfähigkeit des Bodens anzunehmen.

Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Eingriffe in den Grundwasserkörper zu befürchten. Durch die mittlere Versiegelungsrate ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Reduzierung der Versiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers in den dafür vorgesehenen Versickerungsflächen, die eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, vermindern diese Auswirkungen.

Bewertung:

Im Planbereich wird anlagebedingt die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt sowie die Versickerungsfunktion der Fläche für Oberflächenwasser reduziert. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (breitflächige Versickerungsflächen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen) ist mit einer geringen Eingriffsschwere zu rechnen.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Großklima ist im Wesentlichen bestimmt durch die geographische Lage Mitteleuropas im Übergangsbereich zwischen der atlantisch geprägten Westküste Europas und den östlich sich anschließenden Kontinentalräumen Eurasiens. Das Klima ist demnach von kontinentalem und atlantischem Einfluss geprägt. Diese Übergangsstellung drückt sich zum Beispiel in der Jahrestemperaturamplitude und in den Niederschlagsverhältnissen aus.

Für die Gemeinde Holzheim liegen folgende Klimadaten vor:
durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge 660 - 770 mm
davon während der Vegetationsperiode 370 - 440 mm
mittlere Jahresdurchschnittstemperatur 8 °C.

Aufgrund der bewegten Reliefsituation ist durch die unterschiedlichen Expositionen mit wechselnden kleinklimatischen Standorten zu rechnen. Dabei stellen süd- und südwestexponierte Hänge wärmebegünstigte Lagen dar, während die nord- und nordostexponierten Hänge durch kühlere, kleinklimatische Bedingungen gekennzeichnet sind. Zudem müssen kleinklimatische Unterschiede aufgrund der verschiedenen, im Gemeindegebiet vorhandenen Nutzungstypen – Wald, landwirtschaftliche Fläche – berücksichtigt werden. Die Waldflächen wirken klimatisch ausgleichend. Sie sind durch geringere Temperaturextreme, eine höhere Luftfeuchte und geringere Windgeschwindigkeiten geprägt.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kann es zu ausgeprägten Klimaextremen kommen. Die Freiflächen erwärmen sich bei Sonneneinstrahlung besonders stark. Bei nächtlichen Ausstrahlungsbedingungen kühlen diese Flächen aber auch besonders stark ab. Da die entstehende Kaltluft entsprechend der Hangneigung abfließt, gelten die Freiflächen als Kaltluftlieferant für tiefer gelegene Gebiete.

Der Planungsumgriff wird derzeit neben der bereits im Süden bestehenden Bebauung ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen, schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar, haben aber keine besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion.

Die betrachtete Fläche im nordwestlichen Teil von Holzheim fällt von Westen nach Südosten hin ab. Der südostexponierte Hang ist durch kühlere, kleinklimatische Bedingungen gekennzeichnet. Eine untergeordnete Senke dient als Kaltlufttransportbereich.

Auswirkungen:

Durch Bebauung und Versiegelung können im MI max. 60% der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Bewertung:

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Aufgrund des mittleren zulässigen Versiegelungsgrades und der Lage im ländlichen Umfeld ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft/Klima auszugehen

2.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Tierhaltung oder die Anlage von Silagen und Dunglegen ist dabei nicht beabsichtigt, somit sind für die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigende Geruchsimmissionen oder Geräuschimmissionen ausgehend von Tieren nicht zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 19.04.2012 mit der Auftragsnummer 4494.0/2012-PT wurde zur Beurteilung der auf die umliegenden Wohnnutzungen einwirkenden Lärmimmissionen ausgehend für den Bebauungsplan „Am Johannisgrund“ angefertigt.

Der Planungsbereich hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung, im Planungsumgriff sind auch keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden. Im Osten verläuft der Johannisgrund, der weiter nach Norden eine Anbindung an die landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt. Die Straße ist befestigt und könnte daher möglicherweise für den Radverkehr oder als Wanderweg genutzt werden. Durch die Anbindung an die Schulstraße stellt sie eine Verbindung zum Sportgelände im Norden von Holzheim dar.

Auch auf den Flächen im Umfeld besteht keine unmittelbare Freizeit- oder Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Bauzeitlich ist mit Störungen durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Baubetrieb in Form von Emissionen, wie Staub und Lärm vorkommen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben hinzunehmen.

Die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Am Johannesgrund“ ergab, dass anlage- und betriebsbedingt durch die Ladetätigkeiten und den beabsichtigten Fahrzeugverkehr keine Geräuschbeiträge vom Vorhaben ausgehen, die auf die angrenzenden Wohngebäude beeinträchtigend wirken. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwert deutlich unterschritten werden und daher keine Konfliktsituationen zu erwarten sind. Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Johannisgrund“ wird der Betrieb vergrößert, die Lärmimmissionen werden sich jedoch nicht verändern. Im nördlichen Bereich sind vor allem Lagerhallen und Wohngebäude geplant, wodurch auch von diesen keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten sind.

Anlagen- oder Betriebsbedingt ist jedoch mit keinen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion oder Freizeitnutzung ausgehend vom Vorhaben zu rechnen. Zudem ist durch das Vorhaben mit keinen Auswirkungen auf den Johannisgrund,

die die Nutzung als Radwegeverbindung beeinträchtigen würden, zu rechnen. Die geplante Baumpflanzung wertet den Teilabschnitt der Straße auf.

Bewertung:

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als unkritisch zu bewerten, so dass die Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Immissionen) als gering zu bewerten ist.

Die geplante Bebauung hat auf die Erholungseignung der Landschaft keine Auswirkungen, somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (Erholung/Freizeit) auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Die sanft ansteigende Westflanke der Aindlinger Terrassentreppe ist durch intensiv genutztes Ackerland charakterisiert und durch Kleinstrukturen (Hecken, Altgrasfluren) auf verschiedenen Feldrainen gekennzeichnet. Richtung Norden nimmt der Anteil an Kleinstrukturen ab.

Der Raum insgesamt ist aufgrund seiner Vielgestaltigkeit und seines Abwechslungsreichtums landschaftlich äußerst reizvoll und bezüglich des Landschaftsbildes sehr hochwertig.

Das Gelände im Planungsumgriff fällt von Westen nach Südosten hin ab. Die Landschaft im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft dar. Der südliche Teilbereich ist gekennzeichnet vom bestehenden Firmengelände. Die südlich und östlich nachfolgenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes sind von einer Mischnutzung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und Gewerbebetrieben geprägt.

Der Planungsumgriff befindet sich in Ortsrandlage, so dass der Bereich Bedeutung als Ortsrand von Holzheim hat. Derzeit besteht jedoch keine Eingrünung und keine Einbindung der Bebauung in die Landschaft, welches die Eingrünung der Siedlungsbereiche durch eine Ortsrandbegrünung unverzichtbar macht.

Auswirkungen:

Bauzeitlich ist mit Störungen des Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Planung sieht eine Eingrünung des geplanten Mischgebietes vor, was die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindert und dazu beiträgt, einen begrünten Ortsrand für Holzheim

auszubilden. Das Landschaftsbild und die Verknüpfung Siedlung – Landschaft wird durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen positiv beeinflusst.

So sind zwar durch die zulässigen Gebäudehöhen von 9,0 m Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, die Eingrünungsmaßnahmen wirken hier jedoch reduzierend. Das Vorhaben wird sich nicht störend auf die Umgebung auswirken, sondern sich in diese einfügen, da im unmittelbaren Umfeld bereits großflächige Hallen mit Gesamthöhen von bis zu 12,0 m (Gebäude auf Flurstück Nr. 68/2) vorhanden sind. Zudem ist eine Vorbelastung durch den nicht adäquat ausgebildeten Ortsrand gegeben.

Bewertung:

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit, da einerseits durch die festgesetzte Bepflanzung eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht wird und positive Effekte auf dieses zu erwarten sind und zum andererseits das Vorhaben sich in die bestehende, gemischt genutzte Struktur einfügt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Es befindet sich ein Bodendenkmal im Planungsgebiet. Es handelt sich um ein Reihengräberfeld des Frühmittelalters (D-7-7331-0105).

Vom Bauherren wurde auf Grundlage der Kenntnis über das oben genannte Bodendenkmal bereits für den Bebauungsplan „Am Johannisgrund“ im Vorfeld ein Antrag zu einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für archäologische Voruntersuchungen gestellt. Da es sich für den Bebauungsplan „Am Johannisgrund II-Nord“ um denselben betroffenen Umfang des Bodendenkmals handelt, können die Ergebnisse der Voruntersuchung auch für diesen Bebauungsplan herangezogen werden.



Abb. 7: Bodendenkmal im Planungsgebiet, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auswirkungen:

Die archäologische Voruntersuchung hat nach Erteilung der Erlaubnis unter Leitung eines von der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlenen Grabungstechnikers stattgefunden. Dabei wurden keine Funde erfasst. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stellte daher in ihrem Schreiben vom 02.07.2012 heraus, dass Belange der Bodendenkmalpflege vom geplanten Vorhaben nicht betroffen sind und einer Baufreigabe nichts entgegensteht (Zeichen M-2012-603-1_0_S7).

Bewertung:

Da bei der archäologischen Voruntersuchung keine Bodendenkmäler gefunden wurden, sind die Belange der Bodendenkmalpflege nicht betroffen. Eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann damit weitgehend ausgeschlossen werden.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Teilbereich des Umgriffs und die Bebauung im südlichen Teilbereich beibehalten würden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Mischgebietes mit Sträuchern und Bäumen im Norden und Westen erhöhen die Artenvielfalt und den Strukturreichtum.

Schutzgut Boden und Wasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, dazu sind breitflächige Versickerungsflächen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, so sind u.a. Stellplätze und die Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Ferner wurden unversiegelte Grünflächen festgesetzt.

Schutzgut Klima und Luft

Kleinräumigen Aufheizungseffekten wird durch eine Bepflanzung mit Sträuchern, Laub- und Obstbäumen entgegengewirkt.

Schutzgut Mensch

Die Immissionsrichtwerte werden unterschritten, so dass von keinen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auszugehen ist. Zusätzlich kann durch die Eingrünungsmaßnahmen der Eindruck von Störungen durch eine weniger starke, visuelle Erlebbarkeit vermindert werden.

Die Erholungseignung wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, durch die Straßenraumbegrünung wird gegebenenfalls eine Aufwertung der möglichen Radwegestrecke über den Johannisgrund erreicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingrünungen im Norden und im Westen des Mischgebietes minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die festgesetzten Maßnahmen schaffen einen eingegrünten Ortsrand und eine Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

1. Art und Menge an Strahlung:
2. Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
3. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:
4. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):
6. Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
7. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:
8. Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
9. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:
10. Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
11. Eingesetzte Techniken und Stoffe:
12. Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt. (siehe Kap. 6.6 der Begründung)

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten für die Lage der geplanten Lager-, Büro- und Wohngebäude und der Ausgestaltung der Grünflächen untersucht. Aufgrund des sich im Bebauungsplan befindlichen bestehenden Firmengeländes kommt für eine Erweiterung lediglich ein angrenzendes, unbebautes Grundstück in Betracht. Eine mögliche Alternative stellen Flächen westlich des bestehenden Firmengeländes dar. Jedoch ist hier die Erschließung erschwert und würde mehr Flächen in Anspruch nehmen als die nun vorgesehene nördliche Erweiterung.

Die unter Pkt 2 genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Holzheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Am Johannisgrund II-Nord“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

13. Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
14. Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

15. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopekartierung Bayern
16. BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
17. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
18. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
19. Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
20. Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
21. Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim
22. Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
23. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
24. eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Planungsumgriff liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Mischgebiet mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen dar. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet, durch Schaffung neuer Lebensräume, die Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Erholungseignung und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **3.700 m²**, der außerhalb des Planungsumgriffes ausgeglichen wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine