

Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Holzheim West“

Textteil

- Begründung**
- Anlage**

**Prechter + Schreiber
Architekten BDA
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner
Prof. Bü Prechter und Prof. Wolfgang Schreiber
Paradiesstraße 25, 70563 Stuttgart
Fon 07 11 / 719 39-6, Fax 719 39-77
Email ps.stuttgart@t-online.de**

Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Holzheim West“

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2.	Übergeordnete Planungen	2
3.	Zusammenfassende Darstellung des Planungsgebietes	3
4.	Auswirkungen des Bestandes	3
5.	Konkurrierende Planungen	4
6.	Planungsabsichten	5
7.	Umsetzung	7
A.	Aussiedlerflächen	7
1.	Beschreibung der durch die geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlungen betroffenen Flächen	7
2.	Bewertung des Bestands	8
3.	Grünordnung	8
4.	Konflikte	8
5.	Ausgleich	9
5.1	Berechnung des Ausgleichbedarfes	10
5.2	Matrix zur Berechnung des Ausgleichbedarfes	11
5.3	Begründung des Kompensationsfaktors	12
5.4	Ausgleichsflächen	13
5.5	Ausgleichsmaßnahmen	13
5.6	Dokumentation der Aussiedler- und Ausgleichsflächen	14
B.	Sandgrube	15
1.	Beschreibung des Bestands	15
2.	Bewertung des Bestands	15
3.	Konflikte	15
4.	Maßnahmen	16
C.	Landschaftsbild, Biotopsicherung und -vernetzung	17
1.	Beschreibung des Bestands	17
2.	Bewertung des Bestands	17
3.	Konflikte	17
4.	Maßnahmen	18

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Gemeindegebiet besteht ein aktueller Bedarf an Aussiedlungsmöglichkeiten für Landwirte. Dies ist durch konkrete Bauvoranfragen zu belegen, die dem Landratsamt Donau-Ries vorliegen. Darüber hinaus sind der Gemeinde noch weitere Planungsabsichten bekannt. In Vergangenheit wurde eine Reihe von Höfen nach § 35 BauGB über die Landschaft verstreut genehmigt, was jeweils zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führte. Dieser Fehlentwicklung möchte die Planung entgegenwirken. Dabei werden zwei Abschnitte unterschieden: der vorliegende Bebauungsplan stellt Teil I dar. „Holzheim West II“ soll im Norden direkt an den Geltungsbereich von „Holzheim West“ anschließen. Dieser zweite Abschnitt der Planung ist aufgrund der Trassenführung der geplanten Umgehungsstraße zurückgestellt worden.

Anliegen der Gemeinde ist es, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes aussiedlungswilligen Landwirten die benötigten Flächen an landschaftlich verträglicher Stelle zur Verfügung zu stellen und hierdurch gleichzeitig sicherzustellen, daß wirkungsvolle Einbindungen in die Landschaft vollzogen werden. Eine kompakte, aber maßvolle Verdichtung in Anbindung an den Zuchtschweinebetrieb auf Fl. Nr. 448 soll das Ziel der städtebaulichen Neuordnung sein.

Eine weitere Veranlassung ergibt sich aus dem Betrieb der Sandgrube, deren landschaftsgerechte Einbindung im Rahmen des Bebauungsplans gewährleistet werden soll. Ferner bezweckt der vorliegende Bebauungsplan, die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches in ihrem Bestand zu sichern und durch Vernetzungsmaßnahmen zu ergänzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans dient somit schwerpunktmäßig dem Bodenschutz, dem Arten- und Biotopschutz, der Verbesserung des Landschaftsbildes sowie dem siedlungsnahen Erholungsgenuss.

2. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan der Region 9 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flurdurchgrünungen, der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim die Erhöhung des Anteils von Saum- und Gehölzstrukturen in bestehenden landwirtschaftlichen Flächen vor. Dieser Zielsetzung entspricht der vorliegende Bebauungsplan durch die Sicherung des Bestandes und Ergänzungen mittels Eingrünungs-, Vernetzungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Des Weiteren ist auf den Fl.-Nr. 445, 446, 447, 469, 471 sowie den Nordteilen der Fl.-Nr. 448, 468 und 463 die Vorrangfläche 307 für den Abbau von Sand ausgewiesen. Diese im Regionalplan ausgewiesenen Flächen sind bereits abgebaut und im Sinne der Landwirtschaft rekultiviert.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim weist alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für Landwirtschaft aus, mit Ausnahme von Feldgehölzen, Fließgewässern, Biotopen und Puffer- und Abstandsflächen zu Biotopen. Die Planzeichnung unterscheidet bei diesen Flächen für Landwirtschaft zwischen:

- Flächen, die unbegrenzt der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen
- Flächen, auf denen Magerrasen erhalten, entwickelt und gepflegt werden sollen
- landschafts- und ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Flächen, welche von Aufforstung freigehalten werden sollen
- Vorrangflächen für landwirtschaftliche Aussiedlungen
- Flächen für Abgrabungen, auf denen eine Rekultivierung mit unbelastetem Erdmaterial erfolgen soll
- Flächen für eine Sandabbaukonzentrationszone

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Zielsetzungen, d. h. er ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim entwickelt.

3. Zusammenfassende Darstellung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 117 ha und liegt südlich der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Münster und Holzheim (Münsterer Straße) auf einer Höhe von ca. 435 bis 470 m üNN. Das Gebiet ist derzeit vorwiegend als Acker- und weniger als Grünland genutzt.

In der welligen, westlichen Umgebung von Holzheim liegen zahlreiche mehr oder weniger steile Feldraine, die zum größten Teil stark eutrophiert sind. Einige dieser Feldraine sind von Hecken bzw. Gebüsch und feldgehölzartigen Strukturen bestockt. Die meisten Feldraine sind jedoch gehölzfrei. Sie sind mit Altgrasbeständen und zum Teil mit Initialrasen bewachsen.

Richtung Westen geht die Landschaft allmählich in die sanft ansteigende Westflanke der Aindlinger Terrassentreppe über. Auch hier liegen in intensiv genutztem Ackerland auf verschiedenen Feldrainen mehrere Kleinstrukturen. Die Böden an der Westflanke und im Osten des Planungsgebietes weisen mittlere Ertragsmesszahlen (40-59 je ha) auf. Im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten untere Ertragsmesszahlen (10-39 je ha) auf. Es kommen staubsandige Lehm-, z. T. Staublehm Böden vor. Es handelt sich um einen vorwiegend grundwasserfernen Bereich. Das Kleinklima ist inhomogen: warme, südexponierte Hänge liegen neben kühlen, nordexponierten Hängen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.

Der kleinräumige Wechsel von Kuppen und Senken wirkt belebend auf das Landschaftsbild. Störend ist die großflächige Sandgrube. Sie befindet sich auf den Fl.-Nr. 440 - 442. Der Sand wird im Trockenabbau abgebaut.

4. Auswirkungen des Bestandes

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der Sandabbau verursachen schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt mit vielfältigen Auswirkungen:

Schutzgut Boden

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch intensiven Ackerbau
- Eintrag von Schadstoffen entlang der Straße nach Münster
- Gefahr der Bodenerosion auf ackerbaulich genutzten Flächen mit hohem Gefälle
- Oberbodenabtrag durch Sandabbau

Schutzgut Wasser

- Mögliche Grundwasser-Belastung durch den Eintrag von Nitrat und Pflanzenschutzmitteln aus dem intensiven Ackerbau
- im Bereich der Sandgrube erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser, da Sicker- und Filterschichten nach und nach abgetragen werden (Einleitungen von Siedlungs- und Industrieabwässern; Eintrag über die Luft z. B. Stäube, in Regenwasser gelöste Stoffe, Spritzfahnen vom Schwerlast- und landwirtschaftlichen Verkehr; diffuse Quellen aus Einsickerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen)

Schutzgut Luft / Klima

- die offenen landwirtschaftlichen Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete, sie werden durch die Überbauung in ihrer Wirkung eingeschränkt
- temporäre Beeinträchtigung durch Gülleausbringung
- der Schwerlastverkehr des Sandabbaus stellt durch die von ihm ausgehenden Immissionen mit ihren vielfältigen Wirkungen (Lärm, Abgase, Zerschneidung von landschaftlichen Zusammenhängen) eine besondere Belastung dar

Schutzgut Arten / Lebensräume

- Beeinträchtigung von Lebensräumen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Eintrag von Nährstoffen in empfindliche Bereiche (Saumstrukturen) durch angrenzende intensive Landwirtschaft
- Verlust der vorhandenen Vegetationsdecke im Bereich der Sandgrube

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der Landschaftsgestalt und damit der topographischen Gegebenheiten im Bereich der Sandgrube
- verarmtes Landschaftsbild durch intensive Landwirtschaft

Schutzgut Mensch / Wohnumfeld

- verminderter Erholungsgenuss (Gebiet in erster Linie für die Naherholung der Holzheimer Bevölkerung: Spaziergänger, Radfahrer, Reiter, etc.) durch Sandabbau und intensive Landwirtschaft

5. Konkurrierende Planungen

Im Bereich der Sandgrube ist ein Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans Gegenstand des am 17.08.00 planfestgestellten Vorhabens einer Deponie für Elektroroofenschlacke. Der Standort wird nicht im Plan dargestellt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass das Deponievorhaben nicht zur Ausführung gelangt. Der Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Schwaben ist u. a. von der Gemeinde angefochten worden und noch nicht bestandskräftig, so dass jedenfalls gegenwärtig keine strikte Verpflichtung zur Übernahme des Fachplanungsvorhabens besteht.

Im übrigen verfolgt die Gemeinde Holzheim die in nachstehender Ziff. 6 im einzelnen aufgeführten Planungsabsichten in Kenntnis des Umstandes, dass eine Deponie für Elektroroofenschlacke vorgesehen ist.

Sie hält den Bebauungsplan auch dann für sinnvoll und geboten, falls das Deponievorhaben tatsächlich verwirklicht wird. In planungsrechtlicher Hinsicht hätte dies die - ausdrücklich in Kauf genommene - Konsequenz, dass der Bebauungsplan anzupassen wäre. Von unlösbaren Konflikten in diesem Fall geht die Gemeinde nicht aus. Sie sieht sich in dieser Auffassung durch den (angefochtenen) Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Schwaben bestätigt, der dies ebenfalls konzidiert. Nach Auffassung der Gemeinde ergibt der Bebauungsplan auch dann eine städtebaulich sinnvolle Ordnung, falls das Deponievorhaben verwirklicht würde.

6. Planungsabsichten

Aufgrund der konkurrierenden Nutzungsansprüche (Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege, Sandabbau, Freizeit und Erholung) besteht im Planungsgebiet ein Ordnungsbedarf, der sich folgendermaßen umreißen lässt:

- 1) Schutz der Landwirtschaft
- 2) Schutz des Landschaftsbildes
- 3) Schutz der Freizeit- und Erholungslandschaft

Die Gemeinde Holzheim ist diesem Ordnungsbedarf nachgekommen und hat für das Planungsgebiet folgende Zielvorstellungen entwickelt:

- Erhalt und Fortentwicklung der Natur und Landschaft in ihrem überkommenen, auch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Zustand
- Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Struktur und Nutzung –Sicherung ausreichend landwirtschaftlicher Betriebsflächen
- Sicherung des für die Erholungsfunktion der Gemeinde sehr wichtigen Landschaftsbildes sowie seiner Bedeutung für den Naturhaushalt –Verbesserung der Flurdurchgrünung, Stärkung ökologisch besonders bedeutsamer Bereiche

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen in Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan geschieht auf der Grundlage des folgenden Planungskonzepts:

- Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel entsprochen, die landwirtschaftliche Struktur und Nutzung zu sichern und auch in Zukunft ausreichende Wirtschaftsflächen für die Landwirtschaft vorzuhalten, die in Holzheim eine bedeutende wirtschaftliche Rolle spielt.
- Es werden Baufenster für Aussiedlerhöfe festgesetzt. Zur Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe ist in vielen Fällen eine Ausdehnung der Viehhaltung erforderlich. Dazu sind Neu- und Erweiterungsbauten notwendig, die nicht immer an der Hofstelle realisierbar sind. Eine wahllose Streuung und Verteilung von Aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbunden. Um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, hat die Gemeinde Holzheim im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan eine Konzentrationszone für landwirtschaftliche Aussiedlungen im Anschluss an vorhandene Standorte dargestellt. Anliegen der Gemeinde ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplans, die erforderlichen Flächen für aussiedlungswillige Landwirte sicherzustellen.
- Es werden Wandhöhen, Dachform und Dachneigungen festgesetzt. Hierdurch wird ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild der Aussiedlerhöfe gewährleistet.
- Es werden Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die Baukörper der landwirtschaftlichen Aussiedlungen sollen durch Eingrünungsmaßnahmen landschaftsgerecht eingebunden werden. Neben der landschaftlichen Einbindung dienen diese Grünstreifen dem ökologischen Ausgleich im Übergang von bebauter Fläche zur offenen Produktionslandschaft.
- Es werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Funktion des Freiraums für Naturschutz und Erholung zu sichern und zu entwickeln. In diesem Rahmen wird die landschaftsgerechte Einbindung der Sandgrube festgesetzt. Hierfür ist die Grube größtenteils wiederzufüllen, um eine Annäherung an die ursprüngliche Landschaftsgestalt und die topographischen Gegebenheiten zu erreichen. Auf diese Weise werden die störenden Blickbeziehungen in die tiefe Grube unterbunden. Das Landschaftsbild erfährt somit eine bedeutende Aufwertung. Ferner wird die Bestandsicherung der im Geltungs-

- bereich amtlich kartierten Biotop entsprechend ihrer Funktion als Kompensationsbereich für Belastungen des Landschaftshaushaltes, Lebensraum von Pflanzen- und Tiergesellschaften und ihre Ergänzung durch Vernetzungsstrukturen festgesetzt.
- Zudem werden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies dient, wie auch die Festsetzung des Grabens, in welchen die Quelle des Roten Brunnens entwässert, ebenfalls der Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Naturschutz und Erholung.

7. Umsetzung

A Aussiedlerflächen

1. Beschreibung der durch die geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlungen betroffenen Flächen

Bei den durch die geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlungen betroffenen Flurstücken von insgesamt ca. 11,56 ha handelt es sich um relativ ausgeräumte, strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen:

- Fl. Nr. 420:
- nach Südosten teilweise abfallender, teilweise erosionsgefährdeter Acker
 - weist im Süden zwei Böschungen mit eutrophierter Saumstruktur auf
 - grenzt im Osten direkt an einen mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg
 - im Süden geht der Acker im Bereich einer der oben erwähnten Böschungen direkt in den Nachbaracker über
 - im Westen und Osten schließen sich an den Wirtschaftsweg im Durchschnitt ca. 1 m breite, eutrophierte Raine an
 - im Norden schließt sich im Übergang zur Straße ein im Durchschnitt ca. 4 m breiter, stark hängiger, eutrophierter Rain an
- Fl. Nr. 422:
- nach Südwesten abfallender Acker
 - im Süden schließt sich direkt an den Wirtschaftsweg angrenzend eine schmale Böschung mit eutrophierter Hecken- und Saumstruktur an
 - im Norden schließt sich im Übergang zur Straße ein im Durchschnitt ca. 4 m breiter, teilweise stark hängiger, eutrophierter Rain an
 - weist im Westen einen im Durchschnitt ca. 1 m breiten, eutrophierten Rain auf, der an einen mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg angrenzt. Dem schließt sich eine eingezäunte Gehölzpflanzung (ca. 10 m x 90 m) an, welche wiederum an einen Getreideacker angrenzt
 - im Bereich des gesamten Grundstücks ist eine störende Blickbeziehung zur Sandgrube im Süden zu verzeichnen
- Fl. Nr. 424, 425, 425 / 1
- nach Süden abfallende Äcker
 - grenzen im Osten an einen mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg an
 - gehen übergangslos ineinander über, d. h. weisen keine trennenden Saumstrukturen auf
 - werden im Norden, Osten, Süden und Westen von im Durchschnitt ca. 1 m breiten, eutrophierten Rainen umschlossen

2. Bewertung des Bestandes

Die intensiv genutzten Ackerflächen Fl. Nrn. 420, 422, 424, 425 und 425/1 mit einem niedrigen Anteil an naturschutzfachlich relevanten Biotopstrukturen besitzen einen geringen ökologischen Wert.

Der ökologische Wert dieser intensiv genutzten Teilräume mit mittleren Standortbedingungen könnte durch eine Extensivierung der Nutzung erhöht werden. Darüber hinaus ließen sich in diesen Gebieten weitere Biotoptypen wie Feldgehölze und Hecken sowie Gras- und Krautfluren entwickeln, die wertvolle Lebensräume und Vernetzungsstrukturen darstellen.

Das Landschaftsbild des betroffenen Raumes birgt ein großes Potential aufgrund seines bewegten Reliefs. Störend wirken diesbezüglich die doch relativ strukturarmen Ackerfluren.

Zusammenfassend wird (entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) vom September 1999) aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur und Landschaft dieses der Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zugeordnet.

3. Grünordnung

Um die landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Aussiedlungen und die Vernetzung der ökologisch wertvollen Strukturen zu gewährleisten, sollen Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durchgeführt werden. Diese tragen sowohl zur Verwirklichung gestalterischer als auch landschaftspflegerischer und ökologischer Zielen bei.

Für die Anpflanzungen sind verschiedene Gehölzarten festgesetzt. Die Artenauswahl orientiert sich an der Standortverträglichkeit.

4. Konflikte

Nach § 1a (1) Nr. 3 BauGB ist bei der Abwägung des Bauleitplanverfahrens auch die Auswirkung auf die Umwelt durch eine UVP zu berücksichtigen.

Nach dem Schreiben der Staatsregierung zur Direktwirkung der UVP-Richtlinie 85/337 EWG in der Fassung der UVP-Änderungsrichtlinien 97/11/EU vom 03.03.97 wird dies jedoch erst ab einer zusammenhängenden Grundfläche größer als 10 ha notwendig. Die vorgesehenen Baufenster für die geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlungen umfassen insgesamt eine Fläche von 3,93 ha. Auch befinden sich im Baugebiet keine Projekte, die nach Anlage I und II eine UVP erforderlich machen („projektbezogene UVP“). Somit besteht keine Notwendigkeit für die Durchführung einer UVP.

Landbauliche Nutzung

Für Bebauung, Zufahrten, Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden rd. 5,50 ha überplant. Dies erfolgt jedoch im Sinne der landwirtschaftlichen Betriebe, da deren Existenz durch die Gewährleistung von Aussiedlungsflächen gesichert wird.

Sandabbau

Der westliche Streifen auf Fl. Nr. 424 ist mit Genehmigung vom 19.11.1997 öffentlich-rechtlich für den Abbau von Kies bzw. Sand freigegeben. Nach den einschlägigen Richtlinien ist allerdings im Regelfall ein Abstand von 10 m zu öffentlichen Verkehrsflächen –hier also zu dem im Westen angrenzenden Flurweg Fl. Nr. 443- einzuhalten. Die Gemeinde geht davon aus, dass in Anbetracht auch der notwendigen Abböschungen eine Ausbeute der verbleibenden schmalen, langen Restfläche- nicht zuletzt aus Wirtschaftlichkeitsgründen- für sich nicht möglich ist. Selbst wenn indes ein wirtschaftlicher Abbau eingerichtet werden könnte, so zählt die Gemeinde diesen aus ort- bzw. landschaftsplanerischen Gründen für an fraglicher Stelle nicht akzeptabel. Mit Blick darauf ist das Areal ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche –nicht überbaubar- festgesetzt.

Die Gemeinde ist sich dabei des Umstandes bewusst, dass auch die entgegenstehende Bebauungsplanfestsetzung eine Ausnutzung der bereits bestandskräftig erteilten Baugenehmigung nicht hindert. Insofern ist das Entstehen von Planungsschadenansprüchen im Sinne von der §§ 39 ff. BauGB aus der Sicht der Gemeinde eher unwahrscheinlich. Im übrigen nimmt die Gemeinde in Kauf, dass solche Ansprüche u. U. geltend gemacht werden können, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 42 BauGB erfüllt sind.

Wasserhaushalt

Durch die Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen ergibt sich ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser.

Lokalklima

Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Am Tage nehmen Stein- und Asphaltflächen, Mauern und Dächer wesentlich mehr Wärme auf als offenen Flächen. In der Nacht geben sie dann die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab. In der freien Landschaft wird dagegen ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers verwandt, so dass im Vergleich mit der bebauten Flächen eine wesentlich geringere Erwärmung sowie Wärmespeicherung erfolgt.

Aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Aussiedlungen könnten sich evtl. mögliche Belastungen ergeben, wie z. B. höhere Schadstoffemissionen und Lärm aufgrund des vermehrten Verkehrs von landwirtschaftlichen Maschinen und Beeinträchtigung der Luftqualität durch intensive Viehhaltung.

Erholungsfunktion

Das Planungsgebiet gehört zum Naherholungsraum der Holzheimer Bevölkerung (Spaziergänger, Radfahrer, Reiter, etc.).

Ökologische Funktionen

Kartierte Biotopflächen werden durch die Planung nicht beansprucht. Es handelt sich um relativ ausgeräumte, strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen von geringem ökologischen Wert.

Aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Aussiedlungen könnten sich evtl. mögliche Belastungen ergeben, wie z. B. nächtliche Beleuchtung mit Rückwirkungen auf nachtaktive Tierarten (z. B. Nachtfalter).

5. Ausgleich

Die geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlungen auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs von ca. 3,93 ha stellen einen Eingriff dar, der nach der gesetzlichen Definition von Art. 6 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen birgt, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

5.1 Berechnung des Ausgleichbedarfes

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde anhand des bereits erwähnten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt, welcher im September 1999 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegeben wurde. Demzufolge erfolgt insgesamt ein Kompensationsbedarf von 15.718,47 m², d. h. 1,57 ha.

Dieser Leitfaden beinhaltet eine Matrix (s. 12.2) zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes. Sie ordnet den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zu, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der für den Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

5.2 Matrix zur Berechnung des Ausgleichbedarfes

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ >0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung - Ackerflächen - ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 Ausgleichsberechnung für Gesamtfläche: $ \begin{array}{r} 9.920,18 \text{ m}^2 \\ + 9.261,60 \text{ m}^2 \\ + 11.308,40 \text{ m}^2 \\ + 8.806,00 \text{ m}^2 \\ \hline = 39.296,18 \text{ m}^2 \end{array} $ $39.296,18 \text{ m}^2 \times 0,4 = 15.718,47 \text{ m}^2$ Ausgleichsberechnung für Teilflächen: $9.920,18 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.968,07 \text{ m}^2$ $9.261,60 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.704,64 \text{ m}^2$ $11.308,40 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.523,36 \text{ m}^2$ $8.806,00 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.522,40 \text{ m}^2$

5.3 Begründung des Kompensationsfaktors

Da die Grundflächenzahl, welche aus den festgesetzten Grundflächen umgerechnet wird, kleiner als 0,35 ist, wird der Eingriff dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Demzufolge sieht die Matrix des bayerischen Modells zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes einen Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 vor. Dieser angegebene Schwankungsbereich zielt darauf ab, je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen (zur Landschaftsbildeingliederung, für eine ökologisch optimierte Planungen oder Festsetzungen für Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter je nach festgesetztem Umfang) festgesetzt und realisiert werden, umso niedriger ist der Kompensationsfaktor anzusetzen.

Es werden folgende eingriffsminimierende Maßnahmen durch die Planung vorgesehen:

	Maßnahmen
Landschaftsbildeingliederung	Anpflanzung von Gehölzen und Fassadenbegrünung zur Einbindung der baulichen Anlagen
Schutzgut Boden	Wiederbegrünung zur Bodenverbesserung und zur Entwicklung des Bodens: Durch die Pflanzwurzeln kommt es zu einer Lockerung des verdichteten Bodens. Dies führt zu einer Verbesserung der Bodenstruktur.
Schutzgut Luft / Klima	Anpflanzungen zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation Anpflanzungen zur Minderung der Schadstoffbelastung und zum Schutz vor Lärm und Beunruhigung
Schutzgut Arten / Lebensräume	Biotpvernetzung durch die Anpflanzung von Gehölzen
Schutzgut Mensch / Wohnumfeld	Steigerung der Wohnqualität der landwirtschaftlichen Aussiedler und des Erholungsgenusses der Holzheimer Bevölkerung durch Aufwertung der Strukturen- und Artenvielfalt

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden folgende Reduzierungswerte in Abzug gebracht:

	Reduzierungswert
- Landschaftsbildeingliederung	0,050
- Schutzgut Arten / Lebensräume	0,050
Gesamtreduzierungswert:	0,100

Dementsprechend wurde in diesem Fall dem Höchstwert 0,5 der insgesamt resultierende Reduzierungswert 0,1 für die eingriffsminimierenden Maßnahmen abgezogen. Demzufolge entsteht insgesamt ein Kompensationsbedarf von **15.718,47 m²**, d. h. **1,57 ha**.

5.4 Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf wurde anteilmäßig den einzelnen Vorhaben zur landwirtschaftlichen Aussiedlung zugeordnet und auf den jeweilig betroffenen Grundstücken gewährleistet:

Flur Nummer	Kompensationsbedarf
420	3.968,07 m ²
422	3.704,64 m ²
424	4.523,36 m ²
425 + 425/1	3.522,40 m ²

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Es handelt sich im Bereich der geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlungen um ausgeräumte, strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen, denen sich jedoch im Nordwesten, Nordosten und Südosten vereinzelt Biotope anschließen, nämlich zwei Feldgehölze und ein trockener Initialrasen.

Aufgrunddessen wird auf den anteilmäßig zugeordneten Ausgleichsflächen im Rahmen der Alternative 1 die Pflanzung von Feldgehölzen mit standortgerechten Arten und die Entwicklung von großflächigen Saumstrukturen vorgesehen. Diese dienen der Biotopvernetzung, steigern die biologische Vielfalt und bieten Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten. Die Ausstattung der Landschaft wird bereichert, die kleinräumige Gliederung belebt das Landschaftsbild und somit steigt der Erlebniswert für die Erholungsnutzung.

Im Rahmen der Alternative 2 wird die Pflanzung von Obstbäumen auf extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Streuobstbestände zeichnen sich durch einen besonders hohen Reichtum an Arten und Individuen v. a. der Tierwelt aus. Sie sind Lebensraum vieler vom Aussterben bedrohter Vogel- und Insektenarten und bieten ihnen Nahrungs-, Nist- und Rastplatz. Für zahlreiche Pflanzen, die auf benachbarten, intensiv genutzten Fluren keinen Lebensraum mehr vorfinden, stellen sie ein letztes Rückzugsgebiet dar. Streuobstbestände binden Siedlungsflächen harmonisch in die Landschaft ein. Als prächtige Einzelbäume bereichern sie das Landschaftsbild. Sie gliedern die eintönige Produktionslandschaft. Außerdem erhöhen sie den Erholungswert der Landschaft.

GRZ kleiner als 0,35
(umgerechnet aus festgesetzten Grundflächen)

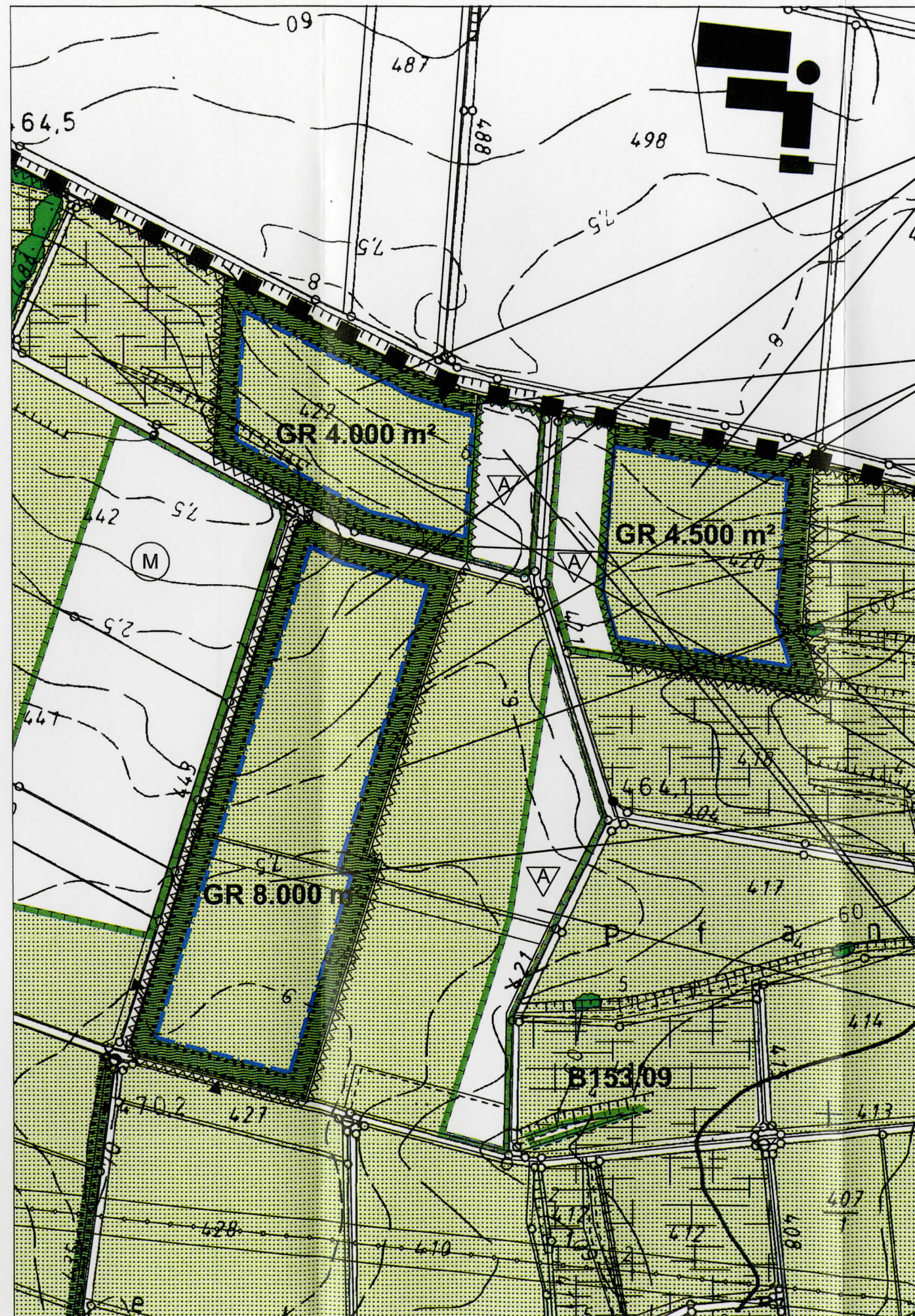
Typ nach Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Eingriffstyp B (GRZ unter 0,35)

Die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 3,93 ha.

3,93 ha auszugleichen mit Faktor 0,4 = 1,57 ha

Bewertung der Schutzgüter: Kategorie 1
(Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft)

1,57 ha Ausgleichsflächen im Geltungsbereich
Aufwertung geeigneter Flächen durch Anpflanzen von Streuobst oder Feldgehölzen



Aussiedlerflächen

Baugrenzen

Pflanzbindungen auf Grünflächen

festgesetzte Grundflächen

Ausgleichsflächen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Holzheim West"

Dokumentation der
Aussiedler- und Ausgleichsflächen

Prechter + Schreiber
erstellt: 25.04.2001, bd

B Sandgrube

1. Beschreibung des Bestandes

Auf den östlichen Teilflächen der Fl. Nrn. 440 – 442 wird Sand im Trockenabbau abgebaut. Hierzu wurde am 19.11.1997 die Abbaugenehmigung erteilt, zu der das gemeindliche Einvernehmen jedoch nicht eingeholt wurde. Im Rahmen dieser Abbaugenehmigung wurden keine Rekultivierungsaufgaben erhoben.

2. Bewertung des Bestands

Der Sandabbau verursacht schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt mit vielfältigen negativen Auswirkungen:

1. Veränderung der Landschaftsgestalt und damit der topographischen Gegebenheiten; störende Blickbeziehungen hin zur und in die Sandgrube
2. Verlust der vorhandenen Vegetationsdecke
3. Erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser, da Sicker- und Filterschichten nach und nach abgetragen werden
4. Der Schwerlastverkehr des Sandabbaus stellt durch die von ihm ausgehenden Immissionen mit ihren vielfältigen Wirkungen eine besondere Belastung dar.

3. Konflikte

Landbauliche Nutzung

Durch den Betrieb der Sandgrube sind ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für die Landwirtschaft nicht nutzbar.

Wasserhaushalt

Da die Sickerflächen nach und nach abgetragen werden, besteht eine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser (Einleitungen von Siedlungs- und Industrieabwässern; Eintrag über die Luft z. B. Stäube, in Regenwasser gelöste Stoffe, Spritzfahnen vom Schwerlast- und landwirtschaftlichen Verkehr; diffuse Quellen aus Einsickerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen).

Lokalklima

Der Verlust der vorhandenen Vegetationsdecke wirkt sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Offene Rohböden nehmen am Tage mehr Wärme auf als mit einer geschlossenen Vegetationsdecke bestandenen Böden. In der Nacht geben sie die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab.

Der Schwerlastverkehr des Sandabbaus stellt durch die von ihm ausgehenden Immissionen mit ihren vielfältigen Wirkungen (Lärm, Abgase, Zerschneidung von landwirtschaftlichen Zusammenhängen) eine besondere Belastung dar.

Erholungsfunktion

Die durch den Betrieb der Sandgrube resultierende Veränderung der Landschaftsgestalt und damit der topographischen Gegebenheiten und die störenden Blickbeziehungen hin zur und in die Sandgrube beeinträchtigen den Naherholungsgenuss der Holzheimer Bevölkerung.

Ökologische Funktionen

Kartierte Biotopflächen werden durch die Sandgrube nicht direkt beeinträchtigt.

Aus dem Betrieb der Sandgrube, insbesondere durch den Schwerlastverkehr ergibt sich jedoch eine allgemeine Belastung der umgebenden Flächen und deren Bestandes.

4. Maßnahmen

Die genehmigte Sandgrube soll teilweise mit unbelastetem Bodenaushub verfüllt werden, welcher den Prüfwert Z0 einhalten muss (entsprechend den Kriterien des Merkblattes der LAGA, Ländergemeinschaft „Abfall“ betreffend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen vom 07.09.1994“, welches als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist). Diese Teilverfüllung soll so erfolgen, dass die ursprünglichen topografischen Gegebenheiten im Bereich der Sandgrube möglichst wiederhergestellt werden. Dabei soll jedoch die Sandwand im Süden in ihrem obersten Bereich in einer Höhe von mindestens 5,00 m als Steilwand (ohne Bermen) aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Uferschwalben erhalten bleiben. Die Oberkante der Sandwand soll dauerhaft von aufwachsenden Gehölzen freigehalten werden. Von Norden her direkt an die Sandwand angrenzend soll ein 30 bis 40 m breiter Streifen über extensive Wiesennutzung offengehalten werden. Hier soll eine Entwicklung der Vegetation zu Trocken- bzw. Magerrasen angestrebt werden. Die übrige Fläche soll über natürliche Sukzession renaturiert werden. Es dürfen keine Anpflanzungen erfolgen.

C Landschaftsbild, Biotopsicherung und -vernetzung

1. Beschreibung des Bestands

Das Planungsgebiet weist aufgrund des kleinräumigen Wechsels von Kuppen und Senken ein abwechslungsreiches Landschaftsbild auf.

Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zahlreiche Feldgehölze und einige Biotop: B 150.01, B 150.02, B 150.03, B 150.04, B 150.05, B 153.06, B 153.07, B 153.08, B 153.09. Hierbei handelt es sich um standorttypische Gehölze, Altgrasfluren und Initialrasen auf steilen Rainen oder flacheren Hängen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches tritt die Quelle des Roten Brunnens zutage und entwässert in Richtung Westen in einen Graben.

2. Bewertung des Bestands

Das Landschaftsbild im Westen von Holzheim ist von großer Bedeutung für die Holzheimer Bevölkerung, da es ihr Wohnumfeld aufwertet und ihr in verschiedener Weise Erholung und Entspannung bietet. Die Ausstattung der Landschaft trägt zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei, ist aber in erster Linie für das Schutzgut Arten wichtig, da sie den Lebensraum von Pflanzen- und Tiergesellschaften darstellt. Aus diesen Gründen und weil die Biotop zudem einen wichtigen Kompensationsbereich für Belastungen des Landschaftshaushaltes darstellen, sind sowohl das Landschaftsbild als auch die Biotop in höchstem Maße wertvoll und somit erhaltens- und schützenswert. Der Biotopverbund im Geltungsbereich ist durchaus ausbaufähig; er weist v. a. Lücken in der Vernetzung der ökologisch wertvollen Strukturen in Nord-Süd-Richtung auf. Somit ist der Anschluss an den Wald im Süden als mangelhaft einzustufen.

3. Konflikte

Landbauliche Nutzung

Einige Landwirte sind der Meinung, dass Feldgehölze und Biotop wertvolles Ackerland blockieren. Diese Theorie kann jedoch in den meisten Fällen widerlegt werden, da sich diese Strukturen auf wenig produktiven Böden entwickelt haben.

Wasserhaushalt

Unter den Biotop sind Feldgehölze unentbehrlich für den Wasserhaushalt. Sie heben die Niederschlagsmengen an durch Festhalten des Regens, Auskämmen von Nebel, Rauhreif- und Taubildung und Schneeanhäufung. Dies und die Bodenbeschattung bewirken einen im Vergleich zur offenen Ackerflur ausgeglicheneren Feuchte- und Temperatur- (Lokalklima!) Haushalt innerhalb des Gehölzbestandes und in seiner Reichweite.

Lokalklima

Unter den Biotop mindern Feldgehölze die Windgeschwindigkeit und dienen somit als Windschutz. Zudem filtern sie Staubpartikel, Getreibsel, Laub, Nähr- und Schadstoffe aus der Luft.

Erholungsfunktion

Feldgehölze und Biotop tragen zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei und steigern somit den Erholungsgenuss.

Ökologische Funktion

Biotope gehören zu den wenigen noch naturnahen Stellen in der Landschaft, die sich einigermaßen frei entwickeln können. Sie sind „ökologische Zellen“, meist nicht oder nur im Randbereich gedüngt und gespritzt und besitzen dementsprechend eine reichhaltige Tier- und Pflanzenwelt.

4. Maßnahmen

Sicherung und Erhalt der bestehenden Feldgehölze und amtlich kartierten Biotope

Vorhandene Feldgehölze und amtlich kartierte Biotope sollen in ihrem Bestand entsprechend ihrer Funktion als Kompensationsbereich für Belastungen des Landschaftshaushaltes und Lebensraum von Pflanzen- und Tiergesellschaften gesichert werden.

Biotopvernetzung

Zur Optimierung der Verbundstruktur soll der Anteil an Saumstrukturen im Geltungsbereich erhöht werden. Durch die Anlage von extensiv genutzten, ca. 8 m breiten Grünstreifen entlang bestimmter, von Nord nach Süd verlaufender Flurwege werden wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und die Vernetzung ökologisch wertvoller Strukturen mit dem Wald im Süden gewährleistet. Die Maßnahme trägt somit zur Stabilisierung des Naturhaushaltes und zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Sicherung und Erhalt des Grabens, in welchen die Quelle des Roten Brunnens entwässert

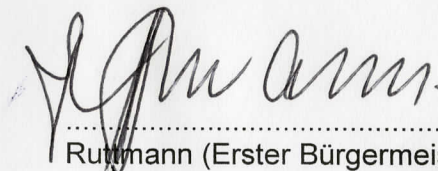
Der Graben, in den die Quelle des Roten Brunnens entwässert, soll in seinem Bestand gesichert und erhalten werden.

Planfertig: Stuttgart, den 25.04.2001



.....
Prof. Bü Prechter

Holzheim, den **05. Juli 2001**



.....
Ruttmann (Erster Bürgermeister)



Anlage

LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall,
„Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen
Technische Regeln“
Stand: 7. September 1994

Die Anlage wird im Rathaus der Gemeinde Holzheim während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird die Anlage nachgesandt.