

## B E G R Ü N D U N G

### **1. Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzheim –West**

---

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzheim –West ist die von den Lechstahlwerken geplante neue Erschließung der planfestgestellten Werksdeponie auf den Grundstücken Fl.Nrn. 442 und 441. Sie würde zwischen den beiden Aussiedlungsflächen auf den Parzellen Fl.Nrn. 442 und 420 hindurchführen. Sodann soll sie über den vorhandenen Feldweg Fl.Nr. 423/2 entlang der Aussiedlungsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 422 auf das Deponiegelände führen. Nach den Angaben der Lechstahlwerke ist für den Deponiebetrieb einschließlich der notwendigen Bauarbeiten mit einem Fahrverkehr von ca. 100 LKWs je Tag zu rechnen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 420 hat sich zwischenzeitlich ein landwirtschaftlicher Betrieb – Legehennenstall für die Haltung von 12.000 Legehennen – angesiedelt. Die dazu erteilte Baugenehmigung wurde von den Lechstahlwerken angefochten (gerichtliches Az.: Au 4 K 10.1287). Dabei wurde deutlich, dass ein Nebeneinander des planfestgestellten Vorhabens mit landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen problematisch ist. Es liegt deswegen auf der Hand, dass die jetzt beabsichtigte neue Erschließung diese Konfliktlage ein weiteres Mal verschärfen würde.

Dies nimmt die Gemeinde zum Anlass, sich dieser potentiellen Konfliktlage planerisch anzunehmen. Denn es ist ihr aufgetragen, ihr städtebauliches Instrumentarium einzusetzen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass grundsätzlich ein Nebeneinander konfligierender Nutzungen – hier einer Erschließungsanlage für eine Werksdeponie einerseits und landwirtschaftliche Aussiedlungsflächen andererseits – vermieden werden soll (vgl. § 50 BImSchG). Sie lässt sich dabei auch von dem Gedanken des § 136 BauGB leiten, wonach städtebauliche Missstände möglichst planerisch bewältigt werden sollen. Solche würden sich im Falle der Verwirklichung der geplanten Erschließung aber einstellen.

### **2. Beschreibung des Änderungsbereiches:**

---

#### **Direkter Änderungsbereich:**

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flur Nummern: 423/1, 423/2, 484, und Teil Fl.Nr. 421 – alle in der Gemarkung Holzheim.

Jene sind im rechtswirksamen Bebauungsplan als Verkehrsflächen – landwirtschaftliche Anwandwege - festgesetzt.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Münster und Holzheim (Münsterer Straße). Das Gebiet ist derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt – vorwiegend als Ackerstandort und weniger als Grünlandstandort.

#### **Umfeld des Änderungsbereiches:**

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 ver-

schiedenen 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. Staublehmböden vor. Es handelt sich um einen vorwiegend grundwasserfernen Bereich. Das Kleinlima ist inhomogen: warme, südexponierte Hänge liegen neben kühlen, nordexponierten Hängen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren meist als Kaltluftentstehungsgebiete.

### **3. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzheim –West**

Die berührten Flurnummern sind im rechtswirksamen Bebauungsplan „Holzheim West“ als öffentliche Verkehrsflächen - öffentlich gewidmete landwirtschaftliche Anwandwege - festgesetzt. Sie sollen nunmehr teils als Flächen für die Landwirtschaft, teils als private Grünflächen (Eingrünung) festgesetzt und den beiden Aussiedlungsflächen zugeschlagen werden. Bei dieser Planung hat sich die Gemeinde von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Der sich abzeichnende Konflikt zwischen der geplanten neuen Werkszufahrt und den landwirtschaftlichen Aussiedlungsflächen läuft der planerischen Konzeption der Gemeinde – nämlich an den fraglichen Stellen Aussiedlungen zu ermöglichen – diametral zuwider. Er ist auch nicht anders auflösbar. Denn zumindest auf dem Grundstück Fl.Nr. 420 hat sich bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Es lässt sich nicht ausschließen, dass dieser Betrieb im Falle der Realisierung der geplanten Deponiezufahrt in seiner Existenz bedroht würde, wie der in der Vergangenheit geführte Rechtsstreit anschaulich gezeigt hat. Dann aber steht das Aussiedlungskonzept, welches dem Bebauungsplan „Holzheim-West“ zugrundeliegt, ernsthaft in Frage. Denn Aussiedlungsflächen, welche aus Immissionsschutzgründen nicht mehr nutzbar sind, wären sinnlos.

Andererseits sind freilich die in der Erschließungsplanung der Lechstahlwerke zum Ausdruck kommenden Interessen zu berücksichtigen. Sie erweisen sich nach Auffassung der Gemeinde aber nicht als so gewichtig, dass sie sich hier gegen die städteplanerische Konzeption der Gemeinde durchsetzen könnten. Letztere ist hier deswegen von hohem Gewicht, weil sich noch heute im geschlossenen Dorfgebiet der Gemeinde landwirtschaftliche Betriebe befinden, welche aussiedlungswillig sind und – ebenfalls mit Blick auf Immissionskonflikte in der Ortslage – auch ausgesiedelt werden sollen. Die bereits festgesetzten Standorte hierfür hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzheim-West“ in seiner Ursprungsfassung sorgfältig ausgewählt und abgewogen. Dabei haben sich die gewählten Flächen als am besten geeignet herausgestellt. Demgegenüber steht den Lechstahlwerken eine bereits planfestgestellte Zufahrtsmöglichkeit zur Verfügung. Das Unternehmen ist deswegen nicht auf die neue Erschließungsvariante angewiesen. Jedenfalls gegenwärtig widerspricht die geplante neue Deponiezufahrt den abfallrechtlichen Zulassungen für die Deponie.

Auch hat die Gemeinde erwogen, ob der Entfall der bisherigen Wegeflächen Nachteile für anliegende landwirtschaftlichen Flächen – etwa wegen dann fehlender Zufahrtsmöglichkeiten oder weiter Umwege – mit sich brächte. Das ist aber nicht der Fall. Denn der gesamte fragliche Bereich ist durch zahlreiche Feld- und Waldwege durchzogen, über welche sich alle landwirtschaftlichen Flächen ohne Schwierigkeiten (oder nennenswerte Umwege) erreichen lassen. Für die unmittelbar angrenzenden Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 420 und 422 ergibt sich dies schon daraus, weil sie selbst die Umplanung wünschen. Auch bezüglich der weiteren Aussiedlungsfläche auf den Parzellen 424, 425 und 425/1 gilt nichts anderes. Sie ist weiterhin von Süden, Osten und Westen her (mehrfach) über Feld- und Waldwege erreichbar, und zwar ohne dass sich erhebliche Umwege ergeben würden.

Dieser Befund wird im Übrigen durch die tatsächlichen Verhältnisse bestätigt. Denn die von der Planung betroffenen Wegeflächen werden seit langer Zeit und bis heute praktisch nicht mehr genutzt. Ihre Verkehrsbedeutung ist – so sie je bestanden haben sollte – jedenfalls ent-

fallen. Der Feldweg auf Fl.Nr. 484 steht ohnehin im Eigentum des Grundeigentümers der Parzelle Fl.Nr. 422. Soweit Teilflächen des Weges Fl.Nr.421 tatsächlich noch genutzt werden – nämlich derzeit als Zufahrt zu den Aussiedlerhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 420 -, bleiben sie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dienen auch der Erschließung der Aussiedlerfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 422.

Vor diesem Hintergrund erweist sich die Planung aus der Sicht der Gemeinde als erforderlich und geboten. Sie verfolgt das Ziel, die Aussiedlungsstandorte zu sichern und zu stärken. Die bisherigen Wegeflächen werden den angrenzenden Flächen planerisch zugeschlagen. Soweit es sich dabei um landwirtschaftliche Flächen handelt (entlang der Fl.Nr. 422), soll dort künftig „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt sein. Dort, wo an die bisherigen Wegeflächen private Grünflächen angrenzen (Eingrünungsflächen für die Aussiedlungsvorhaben gem. Ziffern 4.1 und 8 des geltenden Bebauungsplans), sollen diese Flächen erweitert werden. Deswegen werden die Flächen dort in Übereinstimmung mit der Festsetzung in Ziff. 4.1 des geltenden Bebauungsplans als private Grünflächen festgesetzt. Damit soll gleichzeitig sowohl eine bessere Abschirmung zum südwestlich angrenzenden Deponieareal, als auch eine landschaftsgerechte Einbindung der Aussiedlerhöfe in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden.

Die Zufahrt für die landwirtschaftlichen Aussiedlungsflächen auf den Fl.Nrn. 420 und 422 wird so geordnet, dass nur der für die ordentliche Erschließung der Betriebe erforderliche öffentliche landwirtschaftliche Anwandweg aufrechterhalten wird.

Diese Änderungen wurden durch die landwirtschaftlichen Flureigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Holzheim veranlasst und dienen zum Einen einer effizienteren Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und zum Anderen der Beruhigung der landwirtschaftlichen Flächen, die zu Teilen mit freilaufenden Tieren belegt werden sollen (Erweiterungsinteressen des Betriebes auf Fl.Nr. 420). Insbesondere für diese landwirtschaftlichen Flächen mit artgerechter Außentierhaltung gilt es, Störfaktoren durch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr und erst Recht durch Schwerlastverkehr (z.B. Schwerlastverkehr der planfestgestellten Deponie) möglichst zu minimieren. Damit wird auch die Lärm und Staubbelastung für die artgerechte Tierhaltung auf den landwirtschaftlichen Flächen soweit wie möglich ausgeschlossen. Dies entspricht nach Auffassung der Gemeinde der Zielsetzung gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen sind:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier insbesondere die Vermeidung von Emissionen und die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden Wasser Luft Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Nicht zuletzt ist es ein Anliegen der Gemeinde, die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu fördern.

Die Gemeinde hat auch erwogen, ob sie mit dieser Planung gegen das Verbot einer unzulässigen Negativplanung verstößt. Das ist nach ihrer Auffassung aber nicht der Fall. Freilich führt die Planung u.U. dazu, dass die Lechstuhlwerke die geplante Erschließung nicht ohne weiteres verwirklichen können. Das ist aus den genannten Gründen auch ausdrücklich gewollt. Indes sind die getroffenen Festsetzungen – landwirtschaftliche Flächen – nicht nur vorgeschoben, um diese Absicht zu durchkreuzen. Vielmehr geht es der Gemeinde wahrhaftig um die Sicherung der festgesetzten Aussiedlerstandorte. Sie sollen erhalten und auch gestärkt, Immissionskonflikte von vorneherein vermieden werden. Das lässt sich mit der Nutzbarmachung der bisherigen Wegeflächen als Flächen für die Landwirtschaft und mit ihrer Nutzung zum Zwecke der Herstellung wirksamen Trenngrüns aber erreichen.

Im Übrigen soll es bei den Festsetzungen des Bebauungsplans „Holzheim –West“ in seiner Fassung der 2. Änderung verbleiben. Auf die dazu bestehende Begründung wird ergänzend verwiesen. Sie ist in der nachstehenden Tz. 4 nochmals zusammenfassend dargestellt.

#### **4. Zurückliegende Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Den Planungsabsichten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzheim –West“ wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Aufgrund der konkurrierenden Nutzungsansprüche (Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege, Sandabbau, Freizeit und Erholung) bestand 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 hatte 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 geschah auf der Grundlage des folgenden Planungskonzepts:

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wurde als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit wurde dem Planungsziel entsprochen, die landwirtschaftliche Struktur und Nutzung zu sichern und auch in Zukunft ausreichende Wirtschaftsflächen für die Landwirtschaft vorzuhalten, die in Holzheim auch in der Zukunft eine bedeutende wirtschaftliche Rolle spielen.

Es wurden Baufenster für Aussiedlerhöfe festgesetzt. Zur Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe war 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 war und ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplans, die erforderlichen Flächen für aussiedlungswillige Landwirte sicherzustellen.

Es wurden Wandhöhen, Dachform und Dachneigungen festgesetzt. Hierdurch wurde ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild der Aussiedlerhöfe gewährleistet.

Es wurden Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die Baukörper der landwirtschaftlichen Aussiedlungen sollten durch Eingrünungsmaßnahmen landschaftsgerecht eingebunden werden. Neben der landschaftlichen Einbindung dienen diese Grünstreifen dem ökologischen Ausgleich im Übergang von bebauter Fläche zur offenen Produktionslandschaft.

Es wurden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit wurde dem Ziel entsprochen, die Funktion des Freiraums für Naturschutz und Erholung zu sichern und zu entwickeln. In diesem Rahmen wurde die landschaftsgerechte Einbindung der Sandgrube festgesetzt. Hierfür ist die Grube größtenteils wieder zu verfüllen, 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 Geltungsbereich amtlich kartierten Biotope 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.

## **5. Begründung des Verfahrens gem. § 13 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren wird durchgeführt, da

- mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzheim- West“ die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden. Der Änderungsbereich beinhaltet die Auflassung von drei nicht mehr erforderlichen landwirtschaftlichen Anwendungswegen – diese Flächen werden den landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen zugeordnet.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Im Gegenteil - es werden Verkehrsflächen zurückgeführt zu Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Zum Einen gibt es für den Änderungsbereich keine Erfordernis einer Umweltprüfung, da keine Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen und die Landwirtschaft gestärkt wird, zum anderen wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzheim -West“ eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

GEMEINDE HOLZHEIM, den 20.03.2012

Robert Ruttmann  
1. Bürgermeister

