

# GEMEINDE HOLZHEIM

## 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„GEWERBEFLÄCHEN  
RAINER STRASSE II“

ÄNDERUNGSBEREICHE

1 und 2



GENEHMIGUNGSFASSUNG

## BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16.06.2009

## 1. ANLASS

Die Fa. Unsinn ist ein alteingesessenes, mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in Holzheim, das sich auf die Herstellung von Fahrzeuganhängern jeglicher Bauart spezialisiert hat. Ein Großteil der im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmer wohnt in bzw. in naher Umgebung um Holzheim.

Die Firma möchte sich am Standort erweitern. Die Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie die Reaktivierung leer stehender Wohngebäude und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude wären einer Neuausweisung vorzuziehen.

Doch können die oben genannten Möglichkeiten eine neue maßvolle Bauflächenausweisung nicht ersetzen. Im Wesentlichen spricht die innerbetriebliche Organisationsstruktur sowie insbesondere die zwingende erforderliche Anbindung an den Standort dagegen.

Hauptgründe für die Ausbaumaßnahmen der Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH sind im Folgenden aufgeführt:

Eine steigende Nachfrage nach Fahrzeuganhängern macht eine Mehrproduktion zwingend erforderlich. Dazu ist - um konkurrenzfähig zu bleiben - neben der Erweiterung der Produktpalette eine Weiterentwicklung der Flächen des Betriebsgeländes notwendig, da der Platzbedarf innerhalb der bestehenden Strukturen nicht gedeckt werden kann. Die Produktion der Anhänger wird mittels einer neu zu erstellenden Automatisierungstechnik in Form einer Fließbandfertigung durchgeführt werden, womit ein rationellerer Ablauf des Produktionsprozesses zu erreichen ist.

Dazu wird ein rechteckiges, lang gezogenes Gebäude benötigt, das neben mehreren Fertigungsstraßen auch Lagermöglichkeiten für Anbauteile der Anhänger, Verlade- und Versandräumlichkeiten bietet. Die Anbauteile machen durch Mehrfachverwendung eine gemeinsame Lagerhaltung notwendig. Zudem werden weitere Freiflächen für die Ausstellung von Anhängermodellen gebraucht.

Die Entwicklung soll in unmittelbarer Nachbarschaft und auf gleichem Höhenniveau der bestehenden Betriebsstätte stattfinden, da in den benachbarten Räumlichkeiten des Bestandes die Beschickung der Fertigungsstraßen vorbereitet wird und somit eine dauernde Interaktion zwischen den beiden Bereichen der Firma besteht. Dies sind nur einige Gründe, die für eine Erweiterung der Produktionsstätte der Fa. Unsinn Fahrzeugtechnik GmbH sprechen.

Das Betriebsgrundstück der Firma Unsinn befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim. Der Betrieb wurde bereits mehrfach erweitert und ist aufgrund der Investitionen der letzten zwei Jahrzehnte an den Betriebsstandort gebunden so dass eine komplette Verlagerung wirtschaftlich und standorträumlich ausscheidet.

Zwingende Gründe für die Erweiterung auf den Flurnummern 391 – 393 sind die strategische und produktionstechnische Verknüpfbarkeit der beiden Bereiche.

Aufgrund von Funktionsweise, Betriebsabläufen, Betriebsflüssen und Betriebsorganisation eignen sich ausschließlich die westlich des bestehenden Firmengeländes befindlichen Flurnummern 391, 392 und 393 für die Firmenerweiterung.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, den Betriebsstandort in Anerkennung der 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 vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Ein weiterer wesentlicher Grund ist der beabsichtigte Bau einer Ortsumgehung von Holzheim. Eine Trasse war bereits in die Planung aufgenommen worden, aufgrund einer in der Abwägung bedeutenderen Gewerbegebietserweiterung im Nordwesten Holzheims kann die alte Trasse nicht mehr aufrecht erhalten werden, da sie das Gewerbegebiet von Südosten nach Nordwesten ungünstig durchschneidet. Daher muss die Trasse weiter nach Westen geschoben werden. Zwischen der neuen Trasse der Umgehungsstraße und dem bestehenden Gewerbegebiet könnte die Werkserweiterung zu liegen kommen.

### **Auswirkungen durch die Westentwicklung**

#### **Geologie, Böden**

Bei Durchführung der Planung würde die Düngung wegfallen. Jedoch bestünden auch keine Feldrainstrukturen mehr, da das Gelände aufgrund der Betriebsorganisation eingeebnet und dem bestehenden Firmengelände angeglichen werden müsste. Landwirtschaftliche Flächen bzw. natürliche Flächen würden verloren gehen und die Bodenversiegelung wäre erhöht. Durch eine Erweiterung des Werkes entstünde ein großflächiger Ausgleichsbedarf.

Auch bestünde hier eine teilweise höhere Gefahr der Bodenerosion, als auf ackerbaulich genutzten Flächen mit hohem Gefälle, da die Bodenbedeckung an kritischen Stellen aufgrund besonderer Steilheit nicht gegeben sein könnte.

#### **Vermeidung bzw. Verringerung negativer Folgen**

Ein Verlust für den „verbrauchten“ Boden ist nicht möglich, jedoch ist zwingend ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.



Foto: Ist Situation

#### Wasser

Durch die Gewerbegebietsentwicklung entstünde eine flächenhafte Versiegelung. Die GRZ kann maximal bei 0,8 liegen. Dadurch würde die Grundwasser-Neubildungsrate herabgesetzt. Die Niederschlagswässer würden möglicherweise nicht flächenhaft versickert werden. Zudem wäre - bei einer Realisierung - der Ablauf und die Grundwassersituation durch die Einebnung des Geländes verändert.

#### Vermeidung negativer Folgen

Die Schaffung einer Versiegelung nur in den Bereichen, wo sie notwendig ist, damit Regenwasser in den Boden einsickern kann, ist zu bevorzugen. Das Regenwasser der Dachflächen könnte gesammelt und flächig versickert werden.

#### Klima und Luft

Die Eingriffsfläche würde eine Änderung des Lokalklimas herbeiführen. Die Freiflächen wie z.B. Grünflächen aber auch landwirtschaftliche Flächen dienen der Regulation der Klimafaktoren Temperatur und Luftfeuchte. Eine relativ dichte Bebauung würde die klimatische Ausgleichsfunktion, wie sie von landwirtschaftlichen Flächen ausgeht, nicht ermöglichen. Zudem würde durch die Bebauung die Topografie verändert, so dass der Luftabfluss in das Tälchen gestört würde. Es muss bei einer Bebauung zumindest der Talboden freigehalten werden.

#### Vermeidung negativer Folgen

Eine Schaffung von Öffnungen talwärts sowie die hangparallele Bebauung sichern ein Minimum an Durchlässigkeit der Geländestruktur.

#### Arten und Biotope

Bei einer Realisierung des Vorhabens würde der Ortsrand durch eine Neubebauung beeinträchtigt. Daher ist die Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft und zur Wiederherstellung ökologischer Strukturen am Rande der Feldflur notwendig. Der grüne Ortsrand prägt das Orts- und Landschaftsbild. Er dient dem ökologischen Ausgleich im Übergang von besiedelter Fläche zur offenen Produktionslandschaft.

#### Vermeidung negativer Folgen

Desgleichen müsste der durch die bauliche Entwicklung verloren gegangene Feldrain an anderer Stelle ersetzt werden. Dieser könnte gegebenenfalls nach Norden in Richtung Straße geschoben werden. Weitere Böschungen könnten im Bereich der zu verlegenden Trasse der Umgehungsstraße entstehen. Der komplette Ersatz muss zur Wiederherstellung einer ähnlichen Struktur im gleichen Naturraum erfolgen.

Bei Ersatz der Böschung in näherer Umgebung könnte durch Mulchen mit Mähgut eines Magerrasens aus näherer Umgebung ein neuer Magerrasen initiiert werden. Der Entwicklung müsste dann Zeit gegeben werden; Ebenso bräuchte man für die Bestockung mit Gehölzen keine Sorge zu tragen, da das mit der Zeit selbst geschehen würde. Weiterhin bestünde die Notwendigkeit eines Ausgleichs des zu erfolgenden Eingriffs.

Ein weiterer Punkt ist der Neubau der Umgehungsstraße, welche im Westen zukünftig realisiert werden wird. Dadurch verlöre der Feldrain seine Verknüpfung zur freien Landschaft (Insellage).

#### Landschaftsbild

Der Ortsrand würde durch die Neubebauung von Süden her nicht erheblich beeinträchtigt. Im Norden und Nordwesten entstünden aufgrund der Angleichung des Geländes zum östlichen Werksgelände teils steile Böschungen.

Auf der Nordböschung kann eventuell der Feldrain ersetzt werden. Im Süden entstünde eine weitere Böschung, die ebenfalls durch Pflanzungen eingegrünt werden müsste. Auch im Bereich westlich, in dem in Zukunft die neue Umgehungsstraße von Holzheim zu liegen käme, würden durch die notwendigen Einschnitte und Dämme Böschungen entstehen.

#### Vermeidung negativer Folgen

Auf diesen könnten Pflanzungen entstehen, die das Werksgelände von allen Seiten abschirmen und damit eine nachhaltige störende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern. Die Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft und zur Wiederherstellung ökologischer Strukturen am Rande der Feldflur sind unbedingt notwendig. Der grüne Ortsrand prägt das Orts- und Landschaftsbild.



Foto: Planfall Westentwicklung

#### Planungsalternativen – Südentwicklung

Alternativ zur oben diskutierten Entwicklungsfläche wurde eine weitere Fläche im Süden dieser auf der anderen Talseite im Bereich der Flurnummern 380 (Teilfl.), 381 (Teilfl.), 382 (Teilfl.), 383, 384, 385, 387 und 388 betrachtet.



Photo: Ist Situation

Die Fläche wurde anhand des Flächennutzungsplanes und durch eine Ortsbegehung begutachtet.

Die Erweiterungsfläche liegt direkt angrenzend zum bestehenden Werk. Aus der Sicht des Unternehmens scheidet eine Südentwicklung aus, da der gesamte Betriebsablauf, Werksfluss und die Betriebsorganisation geändert werden müssten, was wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Die erheblichste Beeinträchtigung durch eine Südentwicklung stellt der massive Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild – Talraumlage - dar.

Zudem verläuft im Tal ein landwirtschaftlicher Flurweg mit Anbindung an den Ort. Dieser müsste verlegt oder aufgelöst werden, um einen direkten räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

Die Fläche neigt sich nach Norden. Daher müsste, wie auch auf der nördlich gelegenen Erweiterung, aufgrund der im Norden bestehenden Betriebsstrukturen das Gelände an diese teilweise angepasst werden. Dabei sind die nördlichen Bereiche aufzuschütten, während im Süden der Hang für die Werksentwicklung abgegraben werden müsste. Dies würde in einem weiteren Bereich große Veränderungen der Topografie nach sich ziehen und damit auch das Landschaftsbild an einer weiteren Stelle beeinträchtigen.

Insbesondere das Ortsbild würde durch eine Süderweiterung – Talraumüberbauung auf erheblichen Aufschüttungen bis zum Ortsrand - massivst beeinträchtigt. Zudem würden sich Änderungen bzgl. des Niederschlagswassers ergeben.

Auch ginge hier ein Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen verloren. Der Verlust großer Teile dieser Flächen für die Kaltluftproduktion und der verringerte bzw. veränderte Abfluss der Kaltluft ins Tal – massive Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses - hätten kleinklimatische Veränderungen zur Folge, der Luftaustausch wäre gestört.

Der ökologische Wert der Fläche ist nur mäßig hoch, da die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und keinerlei natürliche Grünstrukturen innerhalb der Flur vorhanden sind.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch würde bei einer Realisierung ggf. eine Wanderwegeverbindung entfallen.

Aufgrund der angrenzenden Lage des Betriebes an den westlichen Ortsrand würden erhebliche immissionsschutzfachliche Aufwendungen notwendig, um für das Wohngebiet den Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gewährleisten zu können.

Dies kann durchaus auch zu baulichen Maßnahmen und/oder Einschränkungen des Betriebes führen.

**Im Vergleich der beiden Lösungen ist die Westentwicklung zu bevorzugen.**



Planfall Südentwicklung

## 2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Rainerstraße (St 2047) am westlichen Ortsrand der Gemeinde Holzheim und schließt westlich an das derzeitige Betriebsgelände der Fa Unsinn Fahrzeugtechnik an.

## 3. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für den Änderungsbereich ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes für das Sondergebiet behandelt. Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung des Bebauungsplans bei.

*Aufgrund der besonderen Umstände (Vorhandensein zweier Biotopteilflächen B 153–7 und B 153–8 im Bereich des Eingriffs) wurde von der UNB des Landkreises Donau – Ries im Vorfeld dieses Verfahrens eine vorgezogene Strategische Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung gefordert.*

#### **4. NATURSCHUTZ/ BODENSCHUTZ**

##### **Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Das Plangebiet weist derzeit - außer im östlichen Bereich (Erschließung der Fertigungshalle), westlich des bestehenden Halle der Firma Unsinn – keinerlei Versiegelung auf. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Veränderungen der Gestaltung und Flächennutzung und der Verkehrserschließung im Geltungsbereich vorbereitet, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes weiter beeinträchtigen. Demzufolge ist von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG auszugehen.

#### **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

##### **5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)**

Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentumswerte berücksichtigt werden (A I 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei sind neben den klassischen Standortfaktoren die ökologische Standortqualität und die soziokulturellen Standortvorteile als ökonomische Standortfaktoren möglichst zu sichern und in Wert zu setzen (G).

In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (Z).

Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip). Dies gilt insbesondere für ... – die Verteilung der Finanzmittel (Z).

Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden 2.1 (Z).

Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu.



Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten 2.2 (G).

Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen 2.4 (Z).

Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer und ökologischer Belange zu unterstützen 4.4.2 (G).

Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben 4.4.3 (G).

Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo möglich – wiederhergestellt werden B1 1.1 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften so zu sichern, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten wird. Der vorrangigen Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu 1.3.1 (G).

Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura-2000-Gebiete weiter entwickelt werden. ... 1.3.2 (Z).

Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter möglichst so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt. Mehrfachnutzungen sind anzustreben, wenn hierdurch eine Entlastung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht werden kann 1.4 (G).

Landschaften und Landschaftsteile, die sich wegen ihrer Ursprünglichkeit, ihres Wertes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, ihres besonderen ökologischen Gefüges oder wegen ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, wegen ihrer erdgeschichtlichen besonderen Bedeutung sowie ihrer Erholungseignung auszeichnen, sind in der jeweils geeigneten Form vertraglich oder hoheitlich zu sichern und zu pflegen 2.1.2 (Z).

Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden 2.2.1 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Vielfalt der Naturlandschaft und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse gesichert, gepflegt und entwickelt werden.

Dabei ist die langfristige Erhaltung der für Pflanzen und Tiere lebensraumtypischen Standortverhältnisse und des charakteristischen Erscheinungsbildes anzustreben 2.2.2 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu 2.2.3 (G).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden 2.2.8.1 (G).

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu 4.1 (Z).

Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten B VI 1 (G).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden 1.1 (Z).

Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (G).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z).

Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (G).

Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teileräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden 3 (Z).

Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden. B II 1.1.2.1 (Z).

Arbeitsmarktausgleich Es sind anzustreben, dass sich das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sowohl quantitativ als auch qualitativ im Rahmen einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ausgleichen B II 4.2.1 (G).

## 5.2 Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

In den erosionsgefährdeten Gebieten, insbesondere im Donau-Isar- Hügelland, auf der Aindlinger Terrassentreppe, in der Lech-Wertach-Ebene im Donauried und im Donau-moos sowie im Ries, soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden B I 1.4 (Z).

Die Artenvielfalt und die bedeutsamen Pflanzen- und Tiervorkommen, insbesondere in den Auebereichen von Donau, Lech, Wertach, Wörnitz und Paar sollen erhalten werden 1.8 (Z).

Biotope, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, vor allem der Wiesenbrüter und des Weißstorchs, sollen insbesondere im Donau- und Lechtal, in der Schwäbischen und Fränkischen Alb, im Ries und im Donau-Isar-Hügelland erhalten und gepflegt werden 3.1 (Z).

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden.

Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln 2.2.1 (Z).

Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen 2.2.2 (Z).

Die regionalen Straßenverbindungen in den Mittelbereichen Dillingen a. d. Donau/Lauingen (Donau), Donauwörth und Nördlingen und zwischen den zentralen Orten dieser Mittelbereiche sollen verbessert werden B IV 1.2.6 (Z).

Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende - Freiflächen, insbesondere im Donau- und Lechtal, auf der Schwäbischen Alb, im Ries, in den Iller-Lech Schotterplatten und im Donau-Isar-Hügelland sowie auf der Aindlinger Terrassentreppe, sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden B V Siedlungswesen 1.3 (Z).

## 5.3 Landschaftsplanerische Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Vielfalt der Naturlandschaft und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse sollen gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Dabei sind auch Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Insbesondere in geschützten und schutzwürdigen Flächen sollen Bereiche so gepflegt und in ihrem Zustand verbessert werden, dass die für Pflanzen und Tiere lebensraumtypischen Standortverhältnisse und das charakteristische Erscheinungsbild langfristig erhalten bleiben.

Die Landschaften Bayerns sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Das charakteristische Relief, die landschaftsprägenden Gewässer, die standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie die landschaftstypischen Bauweisen sollen erhalten und fortentwickelt werden.

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Dies gilt insbesondere für bedeutende, weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen sowie für ökologisch wertvolle Flussbereiche. Hochwasserabflussbereiche sollen von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.

Im Umfeld von Biotopen und Biotopverbundsystemen sollen schonende Bewirtschaftungsformen, insbesondere extensive Grünlandnutzung angewendet werden. Es wird darauf hingewirkt, in intensiv genutzten Feldfluren Flächen mit natürlicher Entwicklung, aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidende Flächen, vorübergehend brachliegende, wie auch extensiv bewirtschaftete Standorte sowie Landschaftselemente, wie Hecken, Raine und Gewässer, zu Biotopverbundsystemen zu entwickeln. Die Flurdurchgrünung ist mit heimischen Baum- und Straucharten durchzuführen.

#### Ziele und Maßnahmen für die Hänge der Aindlinger Terrassentreppe (Auszüge)

- Aufbau von Gehölzstrukturen in Form von aufgelockerter Bepflanzung entlang der Straßen zur optischen Führung, zur Verschattung der geplanten Radwege, zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Steigerung der Flurdurchgrünung.
- Erhöhung des Anteils an Saum- und Gehölzstrukturen (Ackerrandstreifen, Hecken, Feldgehölze) in den ausgeräumten Ackerfluren im Norden und Westen von Pessenburgheim sowie im Norden und Süden von Holzheim. Flurdurchgrünungen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes,

#### Ziele und Maßnahmen für das Siedlungsgebiet (Auszüge)

- Maßvolle Bauflächenausweisung erst nach Prüfung und Ausschöpfung der Möglichkeiten
  - o Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken
  - o Reaktivierung leerstehender Wohngebäude und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude
- Eingrünung der neuen Baugebiete mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen.

#### **Hänge der Aindlinger Terrassentreppe**

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

### Ökologisch bedeutsame Faktoren

Relief:	bewegtes Relief mit Höhen von ca. 430 bis 460 m ü. NN
Geologie:	vorwiegend ungegliederte Deckenschotter, z.T. mit Löß bedeckt
Bodenart:	Staubsandiger Lehm, z. T. Staublehm
Grundwasser:	vorwiegend grundwasserferner Bereich
Fließgewässer:	-
Kleinklima:	inhomogen: warme, südexponierte Hänge; kühle, nordexponierte Hänge; landwirtschaftlich genutzte Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet
Potentielle natürliche Vegetation:	vorwiegend Waldmeister-Tannen-Buchenwald

### Bewertung

#### Ökologischer Wert

Der ökologische Wert schwankt entsprechend der Vielgestaltigkeit des Raumes zwischen gering und sehr hoch. Die intensiv genutzten Ackerflächen mit einem niedrigen Anteil an naturschutzfachlich relevanten Biotopstrukturen besitzen nur einen geringen ökologischen Wert. Dagegen sind die unterschiedlichen Gehölzstrukturen und Altgrasfluren Lebensräume mit mittlerem bis hohem ökologischen Wert. Den Hecken- und Rankenkomplexen kommt als naturnahen Elementen der Kulturlandschaft und als Rückzugsbereiche für Tier- und Pflanzenarten eine große Bedeutung zu. Eine Sonderstellung nehmen darüber hinaus die vorhandenen Magerrasen ein, da dieser Lebensraumtyp äußerst wertvoll und aufgrund seiner Gefährdung und seines allgemeinen Rückgangs in höchstem Maße schützenswert ist.

#### Ökologisches Potential

Mittel bis sehr hoch: Der ökologische Wert der intensiv genutzten Teilräume mit mittleren Standortbedingungen kann durch eine Extensivierung der Nutzung (Acker und Grünland) erhöht werden. Darüber hinaus lassen sich in diesen Gebieten weitere Biototypen wie Feldgehölze und Hecken sowie Gras- und Krautfluren entwickeln, die wertvolle Lebensräume und Vernetzungsstrukturen darstellen. Auf Standorten mit Altgrasbeständen und Magerrasen lassen sich durch entsprechende Extensivierungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen äußerst hochwertige Lebensräume schaffen bzw. wiederherstellen.

#### Nutzungsseignung

Landwirtschaft, z. T. Forstwirtschaft  
Naturschutz und Landschaftspflege  
Erholung  
Wohnen

#### Landschaftsbild

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

Insbesondere die Reste einer typischen Trockenhang-Vegetation mit Hecken, Feldgehölzen, Magerrasen und Altgrasfluren stellen unverwechselbare Lebensräume dar. Störend wirken die relativ ausgeräumten Ackerfluren im Nordwesten, der nicht eingebundene Ortsrand des Neubaugebietes in Holzheim und die beginnende Bebauung der Flächen nördlich Pessenburgheim (Gewerbegebiet).

## Konflikte mit Nutzungsansprüchen

### Schutzgut Boden

Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch intensiven Ackerbau

Eintrag von Schadstoffen entlang der Kreisstraße DON 33, der Staatsstraße 2047 und der Straße nach Münster

Versiegelung und Verdichtung von Böden im bebauten Bereich und im Bereich der Verkehrswege, damit Zerstörung / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen

Gefahr der Bodenerosion auf ackerbaulich genutzten Flächen mit hohem Gefälle

### Schutzgut Wasser

Mögliche Grundwasser-Belastung durch den Eintrag aus dem intensiven Ackerbau

Versiegelung durch flächenhafte Bebauung sowie durch die versiegelten Verkehrswege, dadurch Herabsetzung der Grundwasser-Neubildung

### Schutzgut Flora und Fauna

Verlust/ Beeinträchtigung von Lebensräumen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung

Eintrag von Nährstoffen in empfindliche Biotopbereiche (Magerrasen) durch angrenzende intensive Landwirtschaft Verbuschung naturschutzrelevanter Flächen

Versiegelung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der bebauten Gebiete und der Verkehrswege.

### Fachliche Ziele: Natur und Landschaft

#### Naturhaushalt und Klima

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen gesichert und wieder hergestellt werden. Es wird angestrebt, dass Einwirkungen auf Naturhaushalt und Klima, die zu ungünstigen Veränderungen führen, vermieden werden.

#### Boden

Der Boden soll in natürlicher Vielfalt, Aufbau, Struktur, Nährstoffgehalt und Bodenwasserhaushalt erhalten werden. Verluste durch Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung sind bei allen Maßnahmen und Nutzungen gering zu halten.

#### Pflanzen und Tiere

Die Lebensräume der wildlebenden Pflanzen- und Tierpopulationen sollen in Anzahl und räumlicher Verteilung so gesichert werden, dass das genetische Potential der Art erhalten bleibt. Es wird darauf hingewirkt, für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, Lebensräume in ausreichender Größe zu erhalten und zu einem Biotopverbundsystem weiterzuentwickeln.

### Ziele und Maßnahmen für die Höhen der Aindlinger Terrassentreppe

#### Leitbild:

Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung auf Standorten mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

Sicherung einer Nahrungsmittelproduktion mit möglichst geringem Energieaufwand.

Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen in den ausgeräumten Feldfluren. Überführung der Nadelholzreinbestände hin zu naturnahen Misch- und Laubmischwäldern.

Stärkung der Wälder in ihrem Potential für Naturschutz und Erholungsnutzung.

## **Ziele und Maßnahmen für das Siedlungsgebiet**

### Ziele und Maßnahmen:

Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken und die darüber hinausgehende maßvolle Verdichtung als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Vermeidung hoher Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete.

Reaktivierung leerstehender Wohngebäude und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude (aufgelassenen Stadel und Scheunen, leerstehender Stallungen u. ä. für Wohn- oder Gewerbezwecke. Wiederbelebung aufgegebenen Gebäude zur Stärkung und Entwicklung der Ortskerne und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Maßvolle Bauflächenausweisung erst nach Prüfung und Ausschöpfung der unter Punkt 1 und 2 genannten Möglichkeiten. Eingrünung der neuen Baugebiete mit heimischen Baum- und Straucharten bzw. mit Obstbäumen.

Keine weitere Ausweisung von Baugebieten in den Talräumen. Freihalten der Täler als bedeutsame Ausgleichsräume für den gesamten Naturhaushalt. Sie dienen als Rückhalte- räume für Hochwasser und für den Transport von Frischluft. Als „ökologisches Rückgrat“ der Landschaft gliedern die Täler den Siedlungsraum und sollen deshalb von Bebauung freigehalten werden.

Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen gemäß Plan im Zuge der weiteren Bau- entwicklung zur Gliederung des Siedlungskörpers und zur Regulation der Klimafaktoren Temperatur und Luftfeuchte. Erhalt der Durchgängigkeit für Flora und Fauna. Erhalt ortstypischer Besonderheiten. Insbesondere sind folgende Flächen freizuhalten:

- Senke nördlich des Neubaugebietes in Holzheim
- Grünzäsur zwischen potentiellen Bauflächen im Nordosten von Holzheim
- Freifläche westlich Pessenburgheim im Anschluss an den bestehenden Spielplatz
- Grünzäsur zwischen potenziellen Bauflächen und dem Gewerbegebiet in Pessenburg- heim.

Aufbau einer Fußwegeverbindung zwischen Holzheim und dem Kindergarten in Stadel. Der Fußweg soll durch die geplante Grünfläche im Nordosten von Holzheim und entlang der Bachaue der Kleinen Paar geführt werden.

Eingrünung störender Ortsränder mit heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft. Der grüne Ortsrand prägt das Orts- und

Landschaftsbild. Er dient dem ökologischen Ausgleich im Übergang von besiedelter Flä- che zur offenen Produktionslandschaft.

## 6. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim südlich der Staatsstraße 2047 und westlich des Gewerbegebietes Rainer Straße I dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

### **Begründung des Änderungsbereiches:**

Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Sie werden zukünftig aus oben ausführlich erläuterten Gründen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

## 7. ZIELE DES LANDSCHAFTSPLANES

Die oben angeführten Ziele (wie z. B. Sicherung und Schaffung schonender Bewirtschaftungsformen, extensive Grünlandnutzung, Verbesserung der Landschaftselemente, wie Hecken, Raine und Gewässer, Schaffung und Sicherung von Biotopverbundsystemen) können auf dieser Fläche kaum bzw. nur teilweise umgesetzt werden.

Aus Sicht der Landschaftsplanung bedarf es daher zumindest einer Eingrünung, insbesondere der Ränder des Plangebietes sowie der Straßenräume. Zudem muss der wegfallende Ranken mit den bestehenden Biotopen an anderer Stelle ersetzt werden, oder es müssen bestehende Heckenstrukturen, die sich in einem schlechten Zustand befinden, auf den Stock gesetzt und gepflegt werden. Dies muss auf der Bebauungsplanebene festgesetzt werden.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Osten wird das Gebiet von den Gewerbeflächen der Firma Unsinn Fahrzeugtechnik berührt, im Norden jenseits der Staatsstraße ST 2047 bestehen landwirtschaftliche Mastbetriebe innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.



Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Industriegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

## **9. VERKEHR**

Entlang von Bundes- und Staatsstraßen gilt für bauliche Anlagen außerhalb des Erschließungsbereiches der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrtgrenzen (freie Strecke) ein Bauverbot von 20,00 m und eine Anbaubeschränkung bis 40,00 m bis zum befestigten Fahrbahnrand. Diese Bauverbotsgrenze muss eingehalten werden.

Die Grundstücke entlang der Staatstraße sind ohne Tür und Tor einzufrieden. Weitere (zusätzlich zu den bereits bestehenden) Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße werden weder jetzt noch zu einem späteren Zeitpunkt gestattet.

## **10. VERSORGUNG**

In allen Straßen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

## **11. SONSTIGES**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim.