

Gemeinde Holzheim

Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Holzheim West"

Begründung und Umweltbericht

E N T W U R F

Stand: 06.11.2018

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

1. Anlass der Planung und Verfahren

Die in Neuhausen als Familienbetrieb ansässige Firma Autohaus Reifen Weiss GmbH ist aufgrund von beengten Flächen am bisherigen Standort gezwungen für eine Erweiterung und Weiterentwicklung an einen neuen Standort umzusiedeln. Die Firma möchte ihren Standort im Gemeindegebiet von Holzheim unbedingt beibehalten und benötigt eine Erweiterungsfläche von ca. 3.500 m² sowie ca. 1.000 m² als zukünftige Reservefläche, womit sich ein Gesamtbedarf von ca. 4.500 m² ergibt.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht für eine Bebauung.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie der erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines gut in die Landschaft eingegrüntes Gewerbegebietes.

2. Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzheim West" ist größtenteils identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Holzheim West", lediglich im Osten wird in der Flächennutzungsplanänderung das Flurstück Nr. 404/1 im Ganzen miteinbezogen, während im Bebauungsplan nur ein Teil im Westen des Grundstückes zum Geltungsbereich gehört. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 402, 403, 403/1, 404, 404/1 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 316, 404/6 und 404/11 der Gemarkung Holzheim.

3. Inhalt des bestehenden Flächennutzungsplans

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim vom 19.12.2012 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und teils als private Grünfläche und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzheim West" kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan Donau-Iller

Die Gemeinde Holzheim liegt nach dem Regionalplan Donau-Iller (1987) neben der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm/Neu-Ulm – Pfaffenhofen a. d. Roth – Weißenhorn – Buch - Babenhausen innerhalb des Verdichtungsbereichs Ulm/Neu-Ulm, nahe der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Roth als Kleinzentrum und der Stadt Neu-Ulm als Oberzentrum.

Die Gemeinde Holzheim wird von der Staatsstraße St 2021 durchquert, welche im Regionalplan als Straße mit überwiegend regionaler Bedeutung beschrieben steht. Das Plangebiet liegt nördlich dieser Straße. Die Karte Landschaft und Erholung stellt für den Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 75 „Pfuler-, Finninger- und Bauernried, Buchberg“ dar. Seitens der Gemeinde Holzheim wurde die Herausnahme der entsprechenden Flurstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet als Grundlage für die weitere Entwicklung beantragt. Diese Voraussetzung wurde mit Beschluss des Kreisrats vom 20.10.2017 geschaffen.

5. Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Firma Autohaus Reifen Weiss GmbH wird aufgrund von beengten Flächen am bisherigen Standort für eine Erweiterung und Weiterentwicklung an den Standort im Plangebiet umgesiedelt. Die Fläche des Änderungsbereiches wird deshalb als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet verläuft außerhalb entlang des Geltungsbereiches. Um eine Eingrünung zu erhalten, werden entsprechende Grünflächen ausgewiesen. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Holzheim West" sichergestellt.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Tänneleackerweg, der in die Staatstraße 2021 mündet, erschlossen. Der asphaltierte Feldweg wird auf 5,0 m Breite ausgebaut.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im Bereich der neuen Zufahrt zum Plangebiet sollte das Ortseinfahrtsschild auf den Bereich westlich der Abbiegespur nach Neuhausen verschoben werden. Damit könnte eine weitgehend gefahrlose Zufahrt zum Plangebiet ermöglicht werden.

7. Standortalternativen

Für die Verlagerung des Firmenstandorts wurde eine Untersuchung von Standortalternativen im Gemeindegebiet von Holzheim durchgeführt. Hierbei hat sich der vorgesehene Standort als einzige Alternative herausgestellt. Die Grundstücksvoraussetzungen mit entsprechender Größe, sehr guter verkehrlicher Anbindung, Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit und gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Grundstücksverfügbarkeit sind durchweg erfüllt.

8. Immissionsschutz

Durch die Lage des Gewerbegebietes sowie die Entfernung zu der nächstliegenden Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen durch Lärm bzw. Luftverunreinigung auf schützenswerte Nutzungen zu erwarten. Zum Schutz der privaten Eigentümergeärten nördlich des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

9. Umwelt- und Artenschutz

Die aus der Flächennutzungsplanänderung resultierenden Umwelteinwirkungen werden im nachstehenden Umweltbericht erfasst und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen bewertet.

Neben den Schutzgütern des Natur- und Landschaftshaushaltes (Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild) werden dabei auch die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen selbst erfasst (§ 1 BauGB Absatz 7).

10. Flächenbilanz

Änderungsbereich Gesamt	0,98 ha
Gewerbliche Baufläche	0,69 ha
Grünflächen	0,29 ha

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Planänderung ist die Betriebserweiterung für die in Neuhausen als Familienbetrieb ansässige Firma Autohaus Reifen Weiss GmbH. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft, als private Grünfläche und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Nutzungsänderung lässt eine Veränderung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter und den Menschen erwarten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB.

Dabei sind neben den Schutzgütern des Natur- und Landschaftshaushaltes (Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope und Landschaftsbild) auch die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen selbst zu erfassen (§ 1 BauGB Absatz 7).

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Eingriffs sowie des erforderlichen Ausgleichs wird im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

1.3 Methodik

Die Umweltprüfung erfasst die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung. Die Bestandsaufnahme erfolgt durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials und Geländebegehungen.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ergänzende Fassung“ (StMLU 2003).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Beschreibung des Standorts

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Holzheim, schließt an die vorhandene Gewerbebebauung entlang der Leibi an und bildet damit den Abschluss des Ortrandes in Richtung Westen. Die angrenzende Bebauung wird durch die vorhandene Ortsrandeingußung räumlich abgegrenzt.

Im Norden grenzen eine landwirtschaftliche Fläche sowie mit älterem Baumbestand gut eingegrünte private Grünflächen an.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch den asphaltierten Feldweg "Tänneleackerweg" begrenzt, an den private Grünflächen angrenzen. Diese werden von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die nach Westen hin leicht ansteigen.

Im Süden wird der Planungsbereich durch die Staatstraße St 2021 begrenzt, an die der Friedhof sowie weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in ca. 150 m Abstand in östlicher Richtung zum Ortskern Holzheim hin.

Das Gelände weist eine minimale Neigung in Richtung Norden auf und liegt gemittelt auf ca. 474 m ü. NN. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein Gehölzbestand besteht lediglich in Form der entlang des Straßenrands vorhandenen fünf Eschen.

2.2 Regionalplan und rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Donau-Iller wird der Bereich am westlichen Ortsrand von Holzheim als Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 75 „Pfuher-, Finninger- und Bauernried, Buchberg“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, als private Grünfläche und als Landschaftsschutzgebiet aus.

Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim Stand 2012:



2.3 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets "Pfuher, Finninger und Bauernried". Da dies eine entsprechende Entwicklung verhindert, wurde seitens der Gemeinde Holzheim die Herausnahme der entsprechenden Flurstücke als Grundlage für die weitere Entwicklung beantragt. Diese Voraussetzung wurde mit Beschluss des Kreisrats vom 20.10.2017 geschaffen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten im Leibital. Die geologische Karte 1:25.000 von Bayern weist einen über 4 m mächtigen, würmeiszeitlichen, sandigen Mittelkies aus. Im überwiegenden Teil der Fläche werden ungegliederte Auenablagerung aus Lehm bis Feinsand mit einem anmoorigen mittleren Teilbereich, der im Randbereich in Richtung Süden in Niedermoortorf übergeht, dargestellt.

Die Moorbodenkarte M 1:25.000 weist für den westlichen Teilbereich ebenfalls Anmoorgley auf.

Im Bereich der hydrogeologischen Karte befindet sich der westliche Teilbereich auf glazialem Würmschotter als carbonatischem Gesteinstyp mit einer hohen Durchlässigkeit ($>1E-3 - 1E-2$) und der Funktion als Grundwasserleiter. Im östlichen Bereich zur Leibi hin wird die Obere Brackwassermolasse als vorherrschender Untergrund angegeben als silikatisch/carbonatisch mit einer geringen Durchlässigkeit ($>1E-7 - 1E-5$) und ist damit ein Grundwasser-Geringleiter.

Aufgrund des relativen hohen Grundwasserstandes sowie den entsprechend vorherrschenden Bodentypen ist für Bauwerke mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen, was im Umkehrschluss einen erhöhten Bodenaustausch bedeutet.

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am südlichen Rand befindet sich ein linearer anthropogener Entwässerungsgraben mit ca. 0,5 m Tiefe, der im östlichen Randbereich weiterverläuft. Er dient als Feldentwässerung und hat auch bei Starkregen vermutlich nur einen geringen Abfluss, aufgrund des geringen Gefälles des Grünlandes. Es ist anzunehmen, dass das Wasser überwiegend an Ort und Stelle versickert.

Nächstliegende Oberflächengewässer außerhalb des Plangebiets ist die östlich in etwa 120 m Entfernung gelegene Leibi, ein Gewässer 5. Stufe.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet von geringer Bedeutung

Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der nahen Lage zum Oberflächengewässer Leibi sowie der vorhandenen moorgeprägten Bodentypen ist von einem relativ hohen Grundwasserstand auszugehen, konkrete Messdaten liegen nicht vor. Die nächstliegende Grundwassermessstation befindet sich nördlich in Steinheim und weist einen mittleren Grundwasserstand von 1,10 m unter Gelände auf.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im westlichen Bereich aufgrund der hohen Durchlässigkeiten als mittel bis hoch einzustufen.

In etwa 1,3 km südlicher Richtung befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet, das durch die Bebauung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Es kann von einer Grundwasserfließrichtung nach Norden ausgegangen werden, entsprechend vergleichbar mit der Fließrichtung der Leibi.

Das Schutzgut Grundwasser ist im Plangebiet mittlerer Bedeutung.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Holzheim und weist ein gemäßigtes Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8° Celsius sowie einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 750 bis 850 mm. Die Flächen sind für die Kaltluftbildung für Holzheim nicht relevant, da die Luft durch die umgebende Topografie am Abfließen gehindert wird. Insofern besteht keine weitere Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftkorridore.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

2.7 Schutzgut Arten und Biotope

Die natürliche potentielle Vegetation wird im Geoportal des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz als Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald beschrieben.

Die Realvegetation im Plangebiet besteht aus einem Intensivgrünland mit den typischen Arten. Die Artenzusammensetzung zeigt sich relativ einseitig und arm. Es waren zur Zeit der Begehung keine nennenswerten Kräuterbestände zu finden. Als Gehölzbewuchs sind lediglich die fünf Eschen entlang der Staatstraße zu nennen. Die angrenzenden Gehölzstrukturen befinden sich ausnahmslos außerhalb des Umgriffs.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Biotope. Das nächstliegende Biotop Nr. 7626-0009-001 "Leiblauf zwischen Schloß Tiefenbach und Holzheim" befindet sich entlang der Leibi.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild stellt sich mit dem eingegrüntem Ortsrand, den intensiv eingegrüntem privaten Grünflächen und der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten als abwechslungsreiche Struktur dar, die von landwirtschaftlichen Flächen geprägt wird.

Das Plangebiet selbst weist bis auf die fünf Straßenbäume keine relevanten Elemente auf, sondern wird durch die umgebende Eingrünung definiert.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

2.9 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Infrastruktur durch Immissionen vorbelastet. Die Vorhabenfläche selbst wird nicht zur Erholung genutzt. Eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden privaten Grünflächen durch die Gewerbeentwicklung ist nicht zu erwarten, da die zu erwartenden Hauptnutzungszeiten der jeweiligen Flächen gegenläufig sind.

Die Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe sind Boden- bzw. Kulturdenkmale bekannt.

Das Schutzgut ist für das Plangebiet ohne Bedeutung.

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

Ziel der Bauleitplanung ist u.a. die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe.

Die hierzu notwendigen Maßnahmen wie:

- Begrenzung der Bau- und Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Grünflächen,
- Pflanz- und Grünflächengebote,
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, soweit geologisch möglich und Pufferung von Niederschlagsspitzen,
- Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bei Bedarfsfeststellung,

- u.a.,

werden notwendiger Bestandteil der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgut Boden

Durch die Überbauung ist im Bereich des Bodenpotentials mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da durch die geplante Versiegelung ein Verlust der Bodenoberfläche stattfindet. Trotz der Maßnahmen zur Verminderung (Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser, Dachbegrünung) reduzieren sich die potentiellen Flächen für natürliche Vegetationsbestände, die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

4.2 Schutzgut Wasser

Die Überbauung und Versiegelung wirkt sich vergleichbar mit dem Eingriff ins Schutzgut Boden aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt, Versickerung von Oberflächenwasser und gleichzeitiger Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Dies wird jedoch durch die Festsetzung der Versickerung vor Ort sowie die Schaffung von Dachbegrünung zum Rückhalt und für Verdunstung des Niederschlags gemindert. Aufgrund der hohen GRZ von 0,8 und der damit möglichen Versiegelung ist der Eingriff von mittlerer Bedeutung.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauung und Versiegelung einen Verlust an Biotopfläche und Landschaftsraum. Da die als Intensivgrünland bewirtschafteten Flächen jedoch eine geringe Wertigkeit für die Arten- und Lebensgemeinschaften darstellen ist der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen und Eingrünungsgebote werden Teilbereiche der Flächen deutlich aufgewertet und vergrößern den potentiellen Lebensraum gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche. Die Artenzusammensetzung wird sich voraussichtlich durch vorhandene Siedlungsarten innerhalb der Fläche vergrößern.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

4.4 Schutzgut Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Bebauung und Versiegelung einen Verlust an klimaaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen, sowie eine erhöhte Wärmeabstrahlung. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist jedoch nicht zu erwarten, da die Kaltluft zuvor auch nicht von der Fläche abfließen konnte. Kaltluftbahnen werden nicht beeinträchtigt und eine Veränderung der Kaltluftströme ist nicht zu erwarten.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

4.5 Landschaftsbild

Die Planung innerhalb des Geltungsbereichs bedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die vorgesehene Bebauung. Das Erhaltungsgebot der Bestandsbäume im Süden, die Pflanzgebote im Norden und Westen, die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m sowie die bestehenden Gehölzstrukturen der vorgelagerten privaten Grünflächen und des Friedhofes verhindern einen erheblichen Eingriff ins Landschaftsbild.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

4.6 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mit Immissionen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Gliederung mit einem beschränkten Gewerbegebiet im Bereich der privaten Gärten erforderlich. Beeinträchtigungen der privaten Gärten sind aufgrund der Orientierung und der gegenläufigen Nutzung nicht zu erwarten.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sowie im direkten Umgriff sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Kein Eingriff in das Schutzgut.

5. Standortalternativen

Für die Verlagerung des Firmenstandorts wurde eine Untersuchung von Standortalternativen im Gemeindegebiet von Holzheim durchgeführt. Hierbei hat sich der vorgesehene Standort als einzige Alternative herausgestellt. Die Grundstücksvoraussetzungen mit entsprechender Größe, sehr guter verkehrlicher Anbindung, Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit und gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Grundstücksverfügbarkeit sind durchweg erfüllt.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

7. Zusammenfassendes Fazit

1. Schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild liegen nicht vor.
2. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist von mittlerer Erheblichkeit.
3. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.
4. Der Landwirtschaft werden Nutzflächen entzogen.
5. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, der extern erbracht werden muss.