

Gemeinde Holzheim



VORHABEN:

7. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim

Begründung, Teil 2 Umweltbericht

Entwurf vom 20.05.2026

BEARBEITUNG:



BILANUM Dr. W. Schmidt
Am Hasenbichel 30
86650 Wemding
Tel. 0 90 92/ 96 61 -52
Fax 0 90 92/ 96 61 -53

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben, Aufgabenstellung.....	2
2	Untersuchungsraum	2
2.1	Lage und Abgrenzung	2
2.2	Schutzgebiete und -ausweisungen.....	2
3	Darstellung des Vorhabens	3
3.1	Projektbeschreibung.....	3
3.2	Varianten	3
3.3	Mögliche Projektwirkungen.....	3
4	Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	4
4.1	Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit)	4
4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	4
4.3	Schutzgut Fläche	5
4.4	Schutzgut Boden	5
4.5	Schutzgut Wasser.....	6
4.6	Schutzgüter Klima und Luft	7
4.7	Schutzgut Landschaft.....	7
4.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
4.9	Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen.....	8
4.10	Prognose bei Nicht-Durchführung des Vorhabens.....	8
5	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring.....	9
5.1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	9
5.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)	9

1 Vorgaben, Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in der Sitzung vom 21.01.2026 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht stellt die Grundlage hierzu dar.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. Einleitung mit
 - a) Kurzdarstellung über Standort, Art und Umfang der Planung und
 - b) Darstellung der umweltrelevanten Ziele.
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe der
 - a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,
 - b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustands,
 - c) geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich und
 - d) alternativen Planungsmöglichkeiten.
3. Zusätzliche Angaben:
 - a) Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten,
 - b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) und
 - c) Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2 Untersuchungsraum

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Holzheim westlich der „Steinheimer Straße“ und umfasst den jetzigen Siedlungsrand mit Sportanlagen und Kleingartenanlage, das Areal des Aussiedlerhofes mit Biogasanlage und landwirtschaftlich genutzte Flächen (s. Abbildung 1).

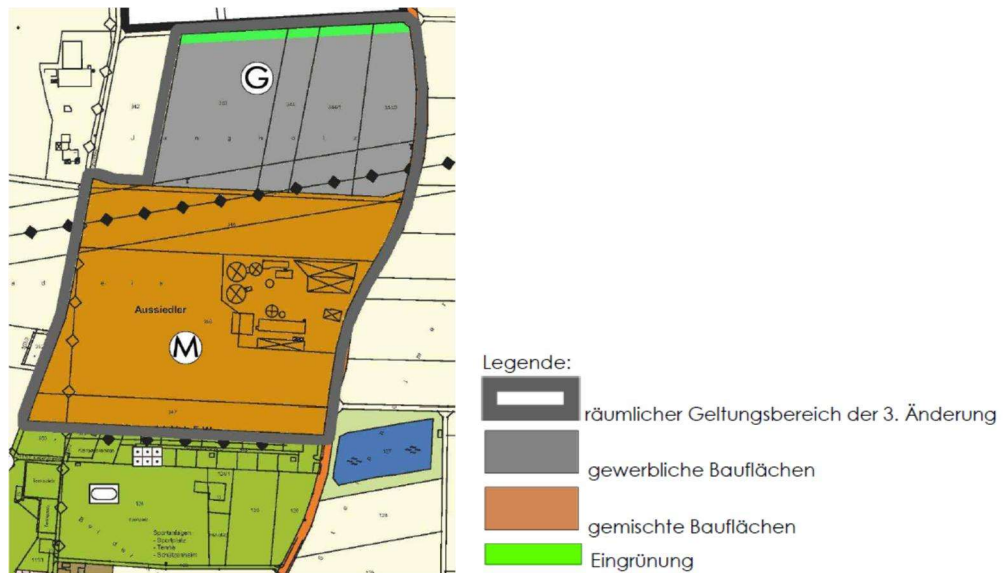


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich
(Ausschnitt Planzeichnung Fassung 20.05.2026 IB Tremel)

Die umweltbezogenen Untersuchungen umfassen den Geltungsbereich der FNP-Änderung und angrenzende Flächen.

2.2 Schutzgebiete und -ausweisungen

Innerhalb des Planungsraumes sind weder Schutzgebiete gemäß BNatSchG oder amtlich kartierte Biotope noch Wasserschutzgebiete vorhanden.

Im südöstlichen Bereich der gemischten Bauflächen an der Steinheimer Straße befindet sich das Bodendenkmal Aktennummer D-7-7626-0168, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (s. Abbildung 2).

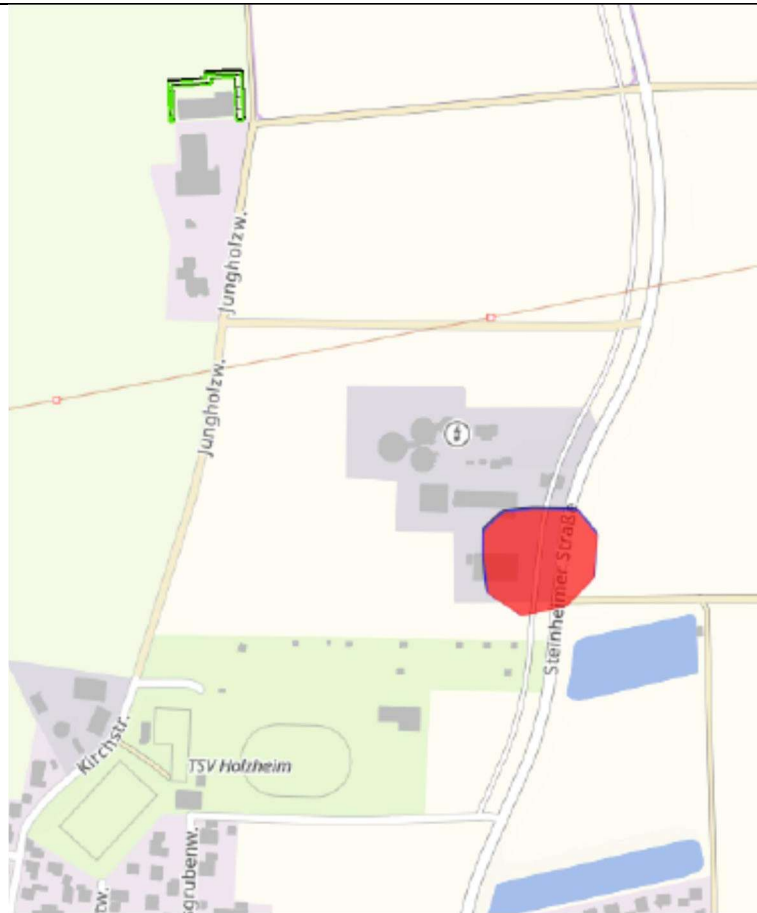


Abb. 2: Übersicht Schutzgebiete und Denkmalflächen
(Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

3 Darstellung des Vorhabens

3.1 Projektbeschreibung

Die Planung der Gemeinde Holzheim umfasst die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Norden des Gemeindegebietes. Außerdem wird das Areal des Aussiedlerhofes mit Biogasanlage als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Flächenausweisung vollzieht auch den städtebaulichen Lückenschluss zwischen dem jetzigen Siedlungsrand mit den Sportanlagen und der Kleingartenanlage zu den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen.

3.2 Varianten

Im Vorfeld wurden Alternativen untersucht, die jedoch keine ausreichenden Flächengrößen für den aktuellen Bedarf auswiesen, kein Potenzial für eine gewerbliche Weiterentwicklung boten oder nicht verfügbar waren.

Daher hat sich die Gemeinde für die Ausweisung der vorliegenden Flächen entschieden.

3.3 Mögliche Projektwirkungen

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen. An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagenbedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z.B. möglicher Flächenverlust (durch Überbauung) oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.

- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (z.B. Lärm aus Zu- und Abfahrten u.a. betrieblichen Abläufen) und Licht.

In der Umweltprüfung sind nur die erkennbaren (nachteiligen) Folgen zu beschreiben und zu bewerten. Daher wird im folgenden Kapitel 4 für die jeweiligen Schutzgüter präzisiert, in wie weit diese Auswirkungen in Bezug auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind. In vielen Fällen sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ermittelbar.

4 Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind.

Die nachfolgende Darstellung umfasst und wird gegliedert nach den Schutzgütern der Umwelt

- Menschen (menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und kumulative Wirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzrechts (§§ 44 f., § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die naturschutzfachlichen Angaben sind inhaltlich im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt berücksichtigt.

4.1 Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit)

4.1.1 Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich der „Steinheimer Straße“ (vgl. Abbildung 1). Südlich liegt eine Biogasanlage.

4.1.2 Konfliktanalyse

Das geplante Gewerbegebiet sieht zwei Teilbereiche 1 und 2 entsprechend der beiden vorgesehenen Nutzer vor. Zulässig sind die Nutzungen durch die beiden Gewerbebetriebe gemäß deren Betriebsbeschreibungen bzw. Vorhabensplänen. Eine Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet ausgeschlossen, auch für Betriebsleiter- oder Aufsichtspersonalwohnungen. Ein Nachtbetrieb ist unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zulässig. Aufgrund der von sensiblen Immissionsorten abgelegenen Situierung ist nicht mit negativen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu rechnen.

4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen für das Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit) sind nicht erforderlich.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.2.1 Bestandsanalyse

Das geplante Vorhaben umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und einen geschotterten Wirtschaftsweg westlich der „Steinheimer Straße“ sowie im Bereich der bestehenden Bebauung einige Gehölzstrukturen (Eingrünung).

Schutzgebiete gemäß BNatSchG (Natura 2000, NSG, Natur- oder Nationalparke, ND, LSG und LB) oder amtlich kartierte Biotope sind innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden.

4.2.2 Konfliktanalyse

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umgriff der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt (s. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“).

Auf Grund einer Übersichtsbegehung können Vorkommen von Offenland-Vogelarten im bzw. um den Vorhabenbereich nicht generell und gesichert ausgeschlossen werden. Daher sind vorsorglich Maßnahmen vorzusehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tierarten zu vermeiden.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen des geplanten Vorhabens und zur Einbindung der Flächen in die Landschaft ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen.

- Anlage von Grünflächen, Begrünung nicht überbauter und nicht für die Bewirtschaftung notwendiger Grundstücksflächen.
- Pflanzgebot für Bäume in nicht überbauten Flächen, in privaten Grünflächen und bei Stellplätzen (s. Satzung, Pkt. 5.5).
- Dachbegrünung: Flachdächer sind extensiv zu begrünen (s. Satzung, Pkt. 5.3).
- Verminderung versiegelter Verkehrs- und Erschließungsflächen gemäß Satzung, Pkt. 5.2.

Zur Kompensation werden aufwertende Maßnahmen auf der noch verfügbaren Teilfläche der gemeindlichen Fläche Fl.- Nr. 166 Gemarkung Neuhausen durchgeführt, mit denen die flächenhaften Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Zur Vermeidung von Gefährdungen von Offenland-Vogelarten erfolgt ein Beginn der Freimachung oder Erschließung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung.

4.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf den vorhabenbedingten Flächenverbrauch. Für den Umweltbericht wird ermittelt, welchen Umfang die dauerhaft für das Vorhaben beanspruchten Flächen haben und ob sowie in welcher Weise sie auch für andere Nutzungen verfügbar bleiben.

4.3.1 Bestandsanalyse

Der Planungsraum umfasst genutzte Flächen westlich der „Steinheimer Straße“.

4.3.2 Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von rd. 12,4 ha in Anspruch genommen.

4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Überbauung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen unvermeidlich.

Die vorgesehene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme führt zur Aufwertung von Freiflächen, so dass der flächenhafte Eingriff durch diese Maßnahme kompensiert wird.

4.4 Schutzgut Boden

4.4.1 Bestandsanalyse

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern weist im nördlichen Plangebiet „*fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*“ aus (Kartiereinheit 22b), im südlichen Bereich 65c: „*fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig*“ Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Redaktionsstand 2024, s. Abbildung 3).



Abb. 3: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000
(Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

4.4.2 Konfliktanalyse

Die Eingriffsfläche der Erweiterung beträgt 14.970 m².

4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Neuversiegelung und Überbauung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen unvermeidlich. Durch Anlage teilversiegelter Stellflächen wird eine vollständige Bodenversiegelung vermieden.

Die dauerhafte Extensivierungsmaßnahme auf Grundstück Fl.-Nr. 166 Gemarkung Neuhausen führt zu einer dauerhaften Verminderung der Nutzung und von Nährstoffeinträgen in den Boden.

4.5 Schutzgut Wasser

4.5.1 Bestandsanalyse

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell die drei Funktionsraumtypen

- Grundwasservorkommen,
 - Genutztes Grundwasser und
 - Oberflächengewässer und deren Retentionsräume
- unterscheiden.

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden bzw. das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Auch sind im Planungsgebiet weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

4.5.2 Konfliktanalyse

Durch die geplante Anlage wird kein Grundwasser freigelegt. Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten.

Für das Schutzgut Wasser ist eine geringe Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Niederschlagswasser wird, soweit die Sickerfähigkeit des Bodens gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
Durch Anlage teilversiegelter Stellflächen wird eine vollständige Versiegelung der überbauten Fläche vermieden.

Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.

4.6 Schutzgüter Klima und Luft

4.6.1 Bestandsanalyse

Landwirtschaftlich genutzte und geneigte Flächen, v.a. Grünlandflächen, fungieren i.a. als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind keine Abflussbahnen mit Siedlungsbezug vorhanden.

Daher, auf Grund der Ausprägung des Geltungsbereiches und der geringen Größe der unbebauten Fläche stellt das Planungsgebiet keinen klimatisch bedeutsamen Bereich mit Siedlungsbezug dar.

4.6.2 Konfliktanalyse

Der Planungsraum umfasst Ackerflächen, die aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft keine wesentliche Funktion wahrnehmen.

Wegen der geringen Ausdehnung und der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Fläche sind durch das Vorhaben keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klimahaushalt der Region oder von Siedlungsflächen zu erwarten.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind damit insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen für die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erforderlich.

4.7 Schutzgut Landschaft

4.7.1 Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet liegt westlich der „Steinheimer Straße“ und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und einen geschotterten Wirtschaftsweg sowie im Bereich der bestehenden Bebauung einige Gehölzstrukturen (Eingrünung).

Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden. Als Erholungseinrichtungen oder -anlagen innerhalb des Planungsraumes fungieren die Sportanlagen der Gemeinde Holzheim mit einer angrenzenden Kleingartenanlage.

4.7.2 Konfliktanalyse

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt 12,4 ha. Durch die geplante Änderung werden rd. 1,4 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche und 860 m² eines bestehenden Wirtschaftsweges durch Überbauung in Anspruch genommen, 880 m² Grünfläche entstehen. Ein Erhalt oder die Wiederherstellung der überbauten Fläche an Ort und Stelle ist nicht möglich.

4.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Verminderung des Eingriffs werden Grünflächen angelegt und nicht überbaute und nicht für die Bewirtschaftung notwendige Grundstücksflächen begrünt, Bäume gepflanzt und Dachbegrünung bei Flachdächern vorgegeben.

Durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme auf Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 166 Gemarkung Neuhausen wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.
Mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe kompensiert.

4.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsanalyse

Im südöstlichen Bereich der gemischten Bauflächen an der Steinheimer Straße befindet sich das Bodendenkmal Aktennummer D-7-7626-0168, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

4.8.2 Konfliktanalyse

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit der FNP-Änderung nicht von einer Beeinträchtigung des Bodendenkmals auszugehen.

Das Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen. Eine Zerstörung von Bau- und Bodendenkmälern und kulturell oder historisch bedeutsamen Einrichtungen oder Anlagen durch Überbauung würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturelles Erbe darstellen.

4.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Werden im Zuge der Baumaßnahmen Objekte gefunden, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, wird dies gemäß DSchG unverzüglich den zuständigen Behörden angezeigt. Das weitere Vorgehen wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt (Untere Denkmalschutzbehörde LRA Neu-Ulm oder Bayer. Landesamt für Denkmalpflege).

4.9 Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

4.9.1 Bestandsanalyse

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

4.9.2 Konfliktanalyse

Als Wechselwirkung ergibt sich ein flächenmäßig relativ geringer Eingriff in den Boden durch die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung, die sich im Schutzgut Wasser durch kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss und - dadurch bedingt - geringfügig verminderte Grundwasserneubildung auswirken.

4.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zusammenhänge in Form von Wechselwirkungen können sich auch durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben, indem diese sich neben dem beabsichtigten, günstigen Effekt für ein Schutzgut störend oder beeinträchtigend, andererseits aber auch günstig oder fördernd für ein anderes Schutzgut auswirken können.

Solche Wechselwirkungen bestehen bei der vorliegenden Planung nicht.

Eine vollständige Versiegelung wird durch Anlage teilversiegelter Stellflächen der überbauten Fläche vermieden. Des Weiteren wird Niederschlagswasser über Flächenversickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

4.10 Prognose bei Nicht-Durchführung des Vorhabens

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens wird das Planungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

5 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

5.1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird dadurch Rechnung getragen, dass

- unbelastetes Oberflächenwasser versickert wird,
- Maßnahmen zur randlichen und inneren Eingrünung vorgesehen sind und
- eine Verminderung versiegelter Verkehrs- und Erschließungsflächen in der Satzung vorgeschrieben werden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Als Monitoringmaßnahme erfolgt eine Überprüfung der Ausgleichsmaßnahme eine Vegetationsperiode nach Anlage der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 166 Gemarkung Neuhausen.