



**Gemeinde Holzheim**

**Bebauungsplan  
„Am Moosweg“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 25.06.2019

**Auftraggeber: Gemeinde Holzheim**  
Kirchplatz 6  
86684 Holzheim  
Tel.: 08276 5893-50  
Fax: 08276 5893-51  
e-mail: [info@gemeinde-holzheim.de](mailto:info@gemeinde-holzheim.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**  
An der Lach 11a  
86720 Nördlingen  
Tel.: 09081 27509-30  
Fax.: 09081 27509-50  
[www.wipflerplan.de](http://www.wipflerplan.de)  
e-mail: [info-noe@wipflerplan.de](mailto:info-noe@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Aylin Seefried (Stadtplanung M.Eng.)  
Stephan Pfitzinger (Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet .....	2
2.1	Lage und Erschließung Gemeinde Holzheim.....	2
2.2	Lage und Erschließung Plangebiet .....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
4	Möglichkeiten der Innenentwicklung .....	6
5	Anlass und Ziel der Planung.....	7
6	Planerisches Konzept.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Zahl der Vollgeschosse .....	8
6.4	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	8
6.5	Zahl der Wohnungen .....	8
6.6	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen .....	9
6.7	Bauliche Gestaltung .....	9
6.8	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.9	Garagen und Carports.....	10
6.10	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	11
6.11	Bodenschutz.....	11
6.12	Grünordnung .....	11
6.13	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung .....	12
7	Ver- und Entsorgung .....	13
7.1	Technische Infrastruktur .....	13
7.2	Niederschlagswasser .....	13
8	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten .....	13
9	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
10	Belange des Umweltschutzes.....	17
11	Belange des Denkmalschutzes .....	18
12	Flächenbilanz .....	18
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung .....	18

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Moosweg“ beschlossen.

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,79 ha und folgende Grundstücke der Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim:  
Fl.Nrn. 27 (Tfl.), 29 (Tfl.), 29/1, 43/25 (Tfl.), 99/14, 99/15 (Tfl.), 100/7, 101, 102, 106 (Tfl.), 107, 108 (Tfl.), 110 (Tfl.)

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Erschließung Gemeinde Holzheim

Das Gemeindegebiet von Holzheim liegt im Süd-Westen des Landkreises Donau-Ries und im Westen der Region Augsburg. Der Hauptort Holzheim befindet sich im Süden des Gemeindegebiets und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

Der Hauptort ist über die Staatsstraße St 2047 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über diese ist die Bundesstraße B16 im Norden in ca. 10 km Entfernung, über die St 2045 die B2 im Osten in rund 12 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A 8 ist Holzheim über die Anschlussstelle Augsburg-West in ca. 30 km Entfernung angebunden.

Die Metropole Augsburg ist in ca. 35 min mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 1h 15 min.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Donauwörth-Augsburg, welche am Haltepunkt Meitingen, in rund 10 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann.

### 2.2 Lage und Erschließung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortsmitte im Hauptort Holzheim, welcher im Norden mit den beiden Ortsteilen Stadel und Riedheim zusammengewachsen ist. Hier sind auch die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur untergebracht.

Das Plangebiet selbst verläuft nördlich und südlich des Mooswegs, ein seit 1965 als Ortsverbindungsstraße gewidmeter Weg, der sich derzeit als nicht ausgebauter Feldweg am Ortsrand darstellt. Das Gelände im Geltungsbereich steigt im nördlichen und westlichen Bereich um ca. 1,5 m auf Straßenniveau an und fällt südlich bzw. östlich der Straße um 2 m ab. Der Hochpunkt befindet sich auf ca. 425,5 m üNN, der Tiefpunkt auf ca. 422 m üNN.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die nicht überbauten Grundstücke werden weitgehend ackerbaulich und als Grünland intensiv genutzt. Flur.-Nr. 107 wird von den Eigentümern gartenbaulich genutzt.

Auf der Wiese im westlichen Bereich finden sich einzelne kleinere Obstbäume und zwei Fisch-Teiche. Auf der Wiesenfläche nördlich des Mooswegs befindet sich zudem ein kleiner Schuppen.

Das neue Baugebiet schließt im Westen an landwirtschaftliche Hofstrukturen der Ortsmitte an. Auf Flur.-Nr. 27 wird eine aktive Schäferei mit ca. 100 Tieren betrieben. Die Wiesenfläche, die an die neue Baufläche grenzt dient als Weide sowie als Lagerfläche für Futtermittel und Silage. Die Hofstelle auf Flur.-Nr. 25 wird derzeit nicht mehr betrieben. Da die Stallungen, die Siloanlage sowie weitere für die landwirtschaftliche Nutzung benötigte bauliche Anlagen betriebsbereit sind, besteht für die Hofstelle weiterhin die Genehmigung der Tierhaltung für 80 Rinder und 20 Schweine. Nach Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Donau-Ries entstehen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen der Tierhaltung und der Ausweisung des Wohnbaulands, da die Grenze des Geltungsbereichs auf die Grenze der Gemischten Baufläche sowie Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hin angepasst wurde.

Die bestehende Bebauung im Norden und Westen ist überwiegend durch Einfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Gartenbereichen geprägt. Im Norden schließt das neue Baugebiet an das im Jahre 2012 aufgestellte Wohngebiet „Moosanger“ an. Im Osten geht das Gebiet in das Wohngebiet „Steigfeld 4 – Sonnenbichl“ aus dem Jahre 2000 über. Über den Moosweg ist die Ortsmitte Holzheims im Westen und der Kindergarten im Norden fußläufig erreichbar.

Südlich und östlich des Plangebiets schließt freie Feldflur an, die Grenze hierzu bildet die Flucht der nördlich gelegenen östlichen Grundstücksgrenze des Bestandsgebäudes auf Flur-Nr. 32/4. In ca. 100 m Entfernung verläuft im Osten des Baugebiets die „Kleine Paar“, ein Gewässer 2. Ordnung. Nach einer hydraulischen Berechnung des 100-Jährigen Hochwassers (HQ100) vom Büro WipflerPLAN aus dem Jahre 2017 wird ersichtlich, dass der Geltungsbereich außerhalb des HQ100-Gebiets liegt und im Mittel ein Pufferstreifen von 15 m zur Geltungsbereichsgrenze vorherrscht.

In ca. 1,4 km südwestlich des Wohngebiets „Am Moosanger“ befinden sich 3 Windkraftanlagen der Gemeinde. Durch die Ausweisung des neuen Baugebiets entsteht kein immissionsschutzfachlicher Konflikt, da die Anlagen die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Moosweg um 5 dB(A) unterschreiten und die geplante Wohnbebauung nicht wesentlich näher an die Windkraftanlagen heranrückt.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Verfahren**

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Holzheim entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Holzheim ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2018) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

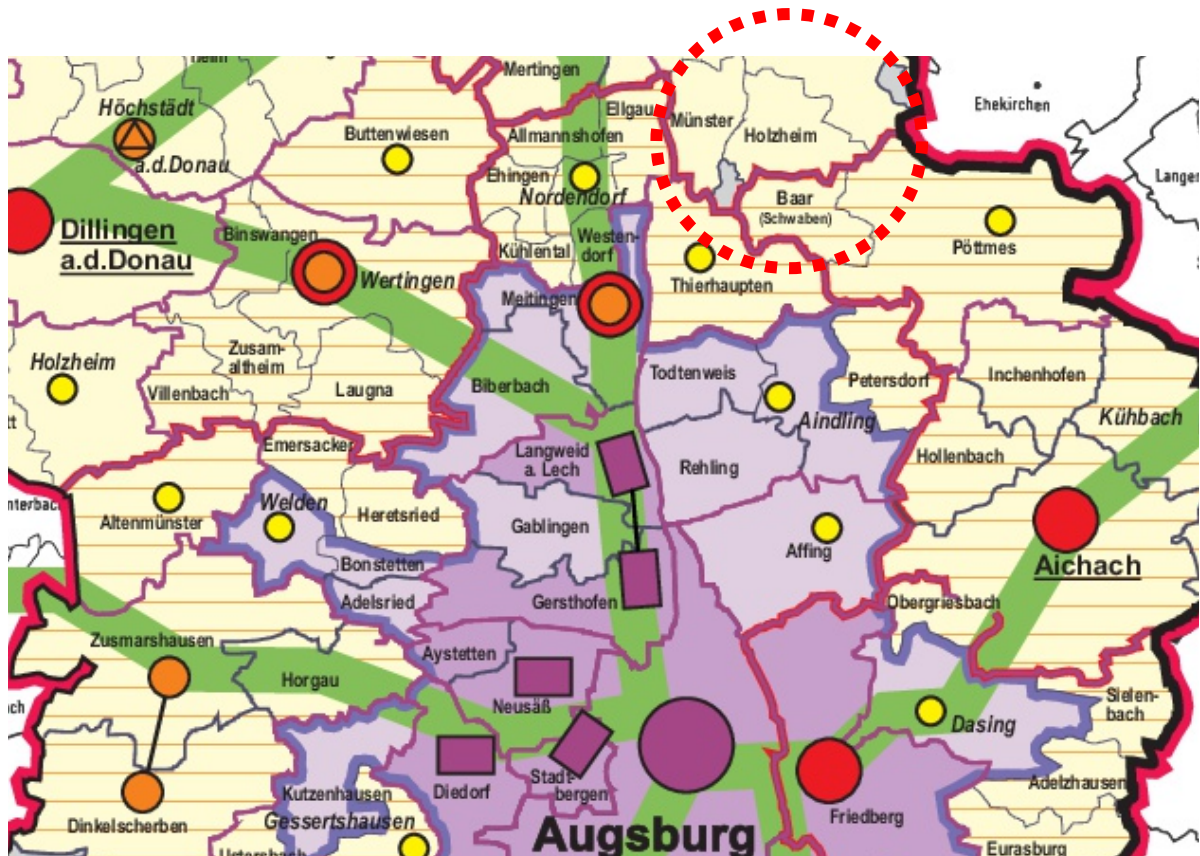
„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2018, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2018, 3.1 G) und es sind „die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2018, 3.2 Z).

Im **Regionalplan** der Region Augsburg wird Holzheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ dargestellt.

Die Entfernung zur Metropole Augsburg beträgt ca. 35 km, zum Oberzentrum Donauwörth ca. 27 km.



**Abbildung 1:** Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Augsburg, i.d.F. vom 25.09.2007, ohne Maßstab

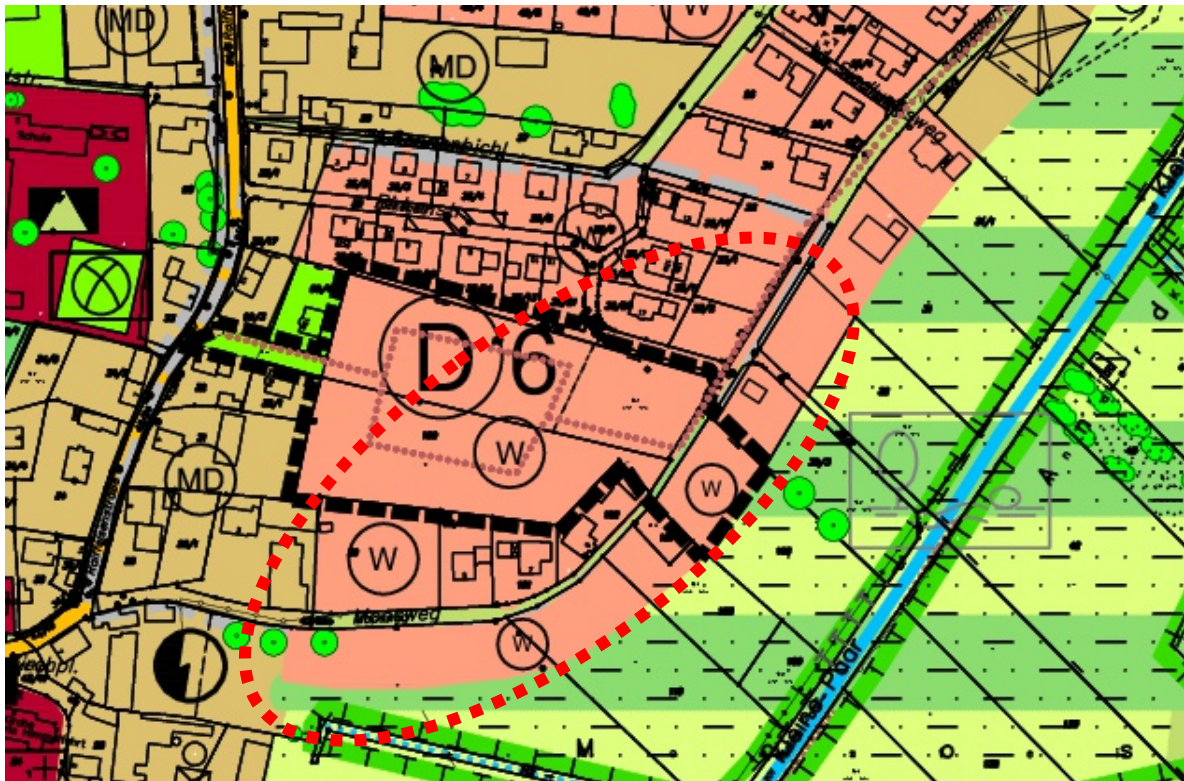
Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B V 1.1 und 1.5):

- „Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)
- „Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.“

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim aus dem Jahr 2010 im überwiegenden Bereich bereits als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze findet sich in einem geringen Umfang Fläche für die Landwirtschaft. Entlang des Mooswegs im Westen werden drei Bestandsbäume als Erhalt dargestellt und im Nordwesten des Plangebiets im Baugebiet „Am Moosanger“ befindet sich ein Fuß- und Radweg, der den Geltungsbereich in einem kleinen Umfang tangiert.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim (i.d.F. vom 18.10.2011) mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit größtenteils, jedoch nicht vollumfänglich den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 4 Möglichkeiten der Innenentwicklung

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Die Innenentwicklung ist der Entwicklung nach Außen vorzuziehen.

Die Region Augsburg ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München und der guten verkehrlichen Anbindung nach München und Ingolstadt mit an der Spitze Bayerns.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch eine ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Derzeit befinden sich im Hauptort Holzheim keine Baugrundstücke mehr im gemeindlichen Besitz. Auch die noch freien Bauparzellen im Baugebiet „Moosanger“ befinden wurden bereits veräußert. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region und der Gemeinde Holzheim auch weiterhin anhalten (siehe Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018).

Die vorhandenen Wohngebäude entlang des Mooswegs konnten nur als Einzelfälle genehmigt und errichtet werden. Da bereits seit einiger Zeit eine Bauanfrage für eines der privaten Grundstücke besteht und eine bauliche Entwicklung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht vollzogen werden kann, möchte die Gemeinde Holzheim diesem Wunsch nach Bebauung nachkommen und die Flächen entlang des Mooswegs als Bauland entwickeln und im Zuge dessen eine angemessene Abrundung der Siedlungsfläche nach Südosten schaffen.

## **5 Anlass und Ziel der Planung**

Aufgrund der zentralen Verbindungsfunktion des Mooswegs von Ortsmitte und Kindergarten und des dortigen verstärkten Verkehrsaufkommens bedarf es eines Ausbaus der Straße. Da die Straße bereits über eine technische Infrastruktur (Mischwasser- und Regenwasserkanal) verfügt und das neue Baugebiet „Am Moosweg“ eine Ortsabrundung darstellt sieht die Gemeinde Holzheim die Aufstellung des Bebauungsplanes als zweckmäßig an.

Die Gemeinde hat bereits im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt und beabsichtigt hiermit bereits seit der Änderung langfristig die Entwicklung von Wohnbebauung in fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte.

Die Gemeinde Holzheim möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Holzheim, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in Ortsrandlage schaffen und die bestehende Siedlungsfläche angemessen abrunden.

## **6 Planerisches Konzept**

Neben der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung soll durch eine qualitätvolle Eingrünung, soll der südliche und östliche Ortsrand dauerhaft gefasst und ausgebildet werden. Eine 5 m breite private bepflanzte Grünfläche dient als Pufferfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Hofflächen.

Eine verkehrsberuhigende Straßenführung mit Engstellen in Form von bepflanzten Ausbuchtungen und einer Verengung im Bereich des gärtnerisch genutzten Grundstücks auf Flur.-Nr. 107 und des Nachbargrundstücks Flur.-Nr. 108 und einer guten Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsbereichen und mittels eines Geh- und Radwegs mit dem Baugebiet „Moosanger“ soll eine Abrundung der Siedlungsfläche mit einer hohen Lebensqualität in Ortsrandlage geschaffen werden.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Entwicklung von Wohnnutzung am südöstlichen Ortsrand von Holzheim.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen dient der beabsichtigten Charakteristik eines ruhigen Wohngebiets in Ortsrandlage.



## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,30 festgesetzt.

Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GZR um 50 %, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Diese entspricht der Dichte der angrenzenden Wohngebiete „Moosanger“ und „Steigfeld 4 – Sonnenbichl“ und garantiert eine lockere Einfamilienhausbebauung am Ortsrand. Da sich die Grundstücke ausschließlich im Privatbesitz befinden und eine Parzellierung sowie die zukünftigen Grundstücksflächen derzeit noch nicht abgeschätzt werden können, wird nach Ansicht der Gemeinde Holzheim mit der festgesetzten GRZ die Errichtung großzügiger Wohngebäude sowie ausreichender Flächen für benötigte Garagen und Stellplätze gesichert.

## 6.3 Zahl der Vollgeschosse

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In Anlehnung an das benachbarte Baugebiet „Moosanger“ werden sowohl zweigeschossige Gebäude zugelassen, als auch Gebäude mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß, wobei das Dachgeschoss im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zulässiges Vollgeschoss im Rahmen der Bauordnung werden darf. In Zusammenschau mit den zulässigen Wandhöhen und Dachformen wird dadurch die Gebäudekubatur sowie die Nutzungsdichte, entsprechend der örtlichen Situation geregelt.

Bzgl. der Geschossigkeit wurde darauf geachtet, dass sich das neue Baugebiet „Am Moosweg“ in das Bild des angrenzenden Baugebiets „Moosanger“ einfügt. So finden sich dort bereits einige gebaute zweigeschossige und moderne Einfamilienhäuser neben klassischen Satteldachgebäuden.

## 6.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe reglementiert. Dabei ist bei zwei Vollgeschossen – wiederum angelehnt an die Bebauung im benachbarten Wohngebiet - eine Wandhöhe von max. 6,50 m zulässig und bei II = I+D-Bauweise eine Wandhöhe von max. 4,20 m, die traufseitig ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut in Außenwandlage zu messen ist.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird in Bezug auf die nächstgelegene Erschließungsstraße festgesetzt, sie darf das Straßenniveau um max. 0,30 m überschreiten. Gemessen wird die Oberkante des Rohfußbodens von der Mitte der straßenzugewandten Fassadenseite im rechten Winkel zur Straßenkante.

## 6.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohngebäude wird in Anlehnung an die benachbarte ruhige Einfamilienhausbebauung auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgelegt.

## 6.6 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Da die Parzellierung der privaten Grundstücke derzeit noch nicht absehbar ist und in Ortsrandlage eine lockere Bebauung gewünscht wird, werden die Baugrenzen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinweg definiert. Somit können die zukünftigen Baufelder flexibel bebaut und großzügig ausgenutzt werden. Die Firstrichtung der Gebäude hat in Ost-West bzw. Nord-Südausrichtung parallel zur Straßenverkehrsfläche zu erfolgen.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

Im Geltungsbereich wird wie in den angrenzenden Baugebieten die offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der derzeit ausreichend großen Grundstücke sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.

## 6.7 Bauliche Gestaltung

Für Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer (vPD) mit folgenden Dachneigungen zulässig:

Bei II SD, WD, ZD, PD, vPD: 10° - 30°

Bei II = I+D SD: 28° - 48°

Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Die Dacheindeckung von gleichgeneigten Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern hat aus dem roten, braunen und / oder grauen Farbspektrum zu erfolgen. Metaldächer sind nicht zugelassen.

Bei Pultdächern sowie bei Dächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.

Zur Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft ist die Errichtung von Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von mind. 36° zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 1 m betragen.

Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachneigung muss sich der des Hauptdaches anpassen.

Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück in Form von Zwerchgiebeln, Giebel- bzw. Schleppegauben zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

Mit der Festsetzung der Dachgestaltung wird auf die umgebende Dachlandschaft des Baugebiets „Moosanger“ reagiert und ein harmonisches Einfügen der Neubauten in die beste-

hende sowohl klassische als auch moderne Bebauung garantiert. Durch die zusätzliche Aufnahme von versetzten Pultdächern wird versucht eine zu große Fassadenfläche bei Gebäuden am Ortsrand zu reduzieren.

Auch bei der Festsetzung der Fassadengestaltung wurde darauf geachtet, dass sich die Neubauten am Gebäudebestand orientieren. So sind wie im Baugebiet „Moosanger“ an Außenwänden grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

## 6.8 Verkehrliche Erschließung

Der Moosweg ist derzeit ein seit 1965 als Ortsverbindungsstraße gewidmeter, nicht ausgebauter Feldweg und wird als Öffentliche Verkehrsfläche mit einem unverbindlichen Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Gehweg und Straßengrün) festgesetzt.

Da der Moosweg eine Hauptverbindung zwischen Ortsmitte und Kindergarten im Norden darstellt, derzeit aber ein nicht ausgebauter Weg ist, bedarf es eines Ausbaus der Straße. Die Straßenplanung, die bereits mehrfach mit den Anliegern, der Verkehrsbehörde des Landratsamts sowie der Polizeiinspektion Donauwörth abgestimmt wurde sieht vor, den bestehenden Verlauf des Weges beizubehalten und diesen aus Verkehrssicherheitsgründen zu verbreitern, so dass ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW stattfinden kann.

Um die Sicherheit von Familien mit kleinen Kindern (auch im Hinblick auf den naheliegenden Kindergarten) zu garantieren wird an der nördlichen bzw. westlichen Seite ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen und zur Geschwindigkeitsreduzierung versetzte begrünte Ausbuchtungen bereitgestellt. Da sich der Gemeinde derzeit nicht die Möglichkeit bietet den für eine angemessene Verbreiterung benötigten Grund der Flur-Nrn. 107 und 108 zu erwerben, sieht die Straßenplanung in diesem Bereich eine Engstelle vor. Da die Straßenbreite nicht mehr für die Bereitstellung eines einseitigen Gehwegs ausreicht, wird dieser in diesem Abschnitt unterbrochen und weiter nördlich wieder aufgenommen.

Um einen Durchgangsverkehr zwischen den Ortsteilen Stadeln / Riedheim und Holzheim zu vermeiden ist der Moosweg zukünftig als Tempo-30-Zone vorgesehen.

Um eine direkte fußläufige Verbindung mit der Grundschule und den Sportanlagen herzustellen wird ein Erschließungs-, Fuß- und Radweg in Richtung des Baugebiets „Moosanger“ hergestellt, von welchem bereits ein Fuß- und Radweg zur Schule abgeht.

Zur Vermeidung einer weiteren Zufahrt zum Grundstück mit der Flur-Nr. 100/6 über den Erschließungsweg wird ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Vor diesem Hinblick wird im Osten des Flur-Stücks 99/ 14 ein Einfahrtsbereich festgesetzt, so dass klar ersichtlich ist, dass dieses Grundstück nur über den Moosweg zu erschließen ist.

## 6.9 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ihre Einfahrtsseite muss aus Verkehrssicherheitsgründen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die Festsetzungen dienen zudem einer geregelten städtebaulichen Ordnung.

#### 6.10 Geländeänderungen und Einfriedungen

Der natürliche Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) ist grundsätzlich beizubehalten.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. 1,0 m zulässig. Diese sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.

Abgrabungen zur Freistellung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gelände zulässig.

Sockel sind ausschließlich an Grundstücksgrenzen zulässig, welche an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Sie dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedungen sind ebenso nicht zugelassen, um dem offenen integrierenden Charakter des dörflichen Baugebiets zu entsprechen.

Abstellboxen/-einrichtungen für Mülltonnen (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind) sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begrünen. Dies dient einem harmonischen Straßenbild.

#### 6.11 Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

#### 6.12 Grünordnung

Alle festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Zudem sind diese nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Die Bestandsbäume auf der Wiesenfläche der Flur.-Nr. 27 werden als Bestandserhalt festgesetzt. Diese zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum mit folgenden Mindestqualitäten festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird zur freien Landschaft hin zur Ortsrandeingrünung eine Private Grünfläche festgesetzt. Nebenanlagen sind innerhalb dieser unzulässig.

Die Ortsrandeingrünung hat durch eine Pflanzung einer dreireihigen Hecke auf mindestens 66 % der privaten Grünfläche zu erfolgen. Der Standort und die Aufteilung der Pflanzen innerhalb der privaten Grünfläche sind veränderbar. Es sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher mit folgender Mindestqualität zulässig.

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>

Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100.

Entlang des Erschließungs-, Fuß- und Radweg sowie entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Bäumen bepflanzt werden muss.

Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume, deren Standort veränderbar ist und folgende Mindestqualitäten aufweisen muss:

Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Die Ausbuchtungen im Straßenraum, die der Geschwindigkeitsreduzierung dienen, sollen mit Straßenbäumen bepflanzt werden, wobei der Standort innerhalb des Geltungsbereichs veränderbar ist;

zulässig sind heimische Laubbäume, Obstbäume und standortgerechte fremdländische Laubbaum mit folgenden Mindestqualitäten:

Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

### 6.13 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Die bestehende oberirdische 20 kV-Kabelleitung wird nach Abstimmung zwischen der Gemeinde Holzheim und der LEW zurückgebaut und daher in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Zuge dieser Maßnahme kommt es zu Umbauarbeiten an der Trafostation und der unterirdischen Elektroleitungen. Bisher liegen von Seiten der LEW noch keine konkreten Planungen vor.

Durch den Westen der Flurnummer verlaufen zudem ein unterirdischer Mischwasser- sowie Regenwasserkanal, deren Bestand im Grundbuch niedergeschrieben ist. Aus diesem Grund wird der Verlauf der Wasserleitungen mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan festgesetzt.

## 7 Ver- und Entsorgung

### 7.1 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet kann teilweise an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Holzheim angeschlossen werden. Im Moosweg befinden sich bereits ein Misch- sowie zum Teil ein Regenwasserkanal. Der vorhandene Regenwasserkanal dient jedoch lediglich der Ableitung des anfallenden Wassers aus dem Ortskern und ist aufgrund des kleinen Querschnitts (DN 200) für die Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem neuen Baugebiet hydraulisch nicht ausreichend. Das bestehende Mischwasser-Kanalnetz ist jedoch ausreichend dimensioniert und kann die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist daher im Mischsystem vorgesehen.

### 7.2 Niederschlagswasser

Der Boden im Plangebiet ist vermutlich nicht sickerfähig. Im weiteren Verfahren wird ein Baugrundgutachten erstellt und die Erkenntnisse in die Bauleitplanung eingearbeitet.

## 8 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten

Vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG, Ellwangen wurde eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung mit Stand vom 24.07.2018 durchgeführt.

### Baugrundgeologische Situation

„Die Stärke des Mutterbodens wurde im Bankettbereich mit 0,20 m und bei Bohrung B 5 mit 0,30 m erkundet. Bei den Schürfen im Straßenbereich bzw. bei Bohrung B 4 wurde zunächst eine 0,10 m starke Schotterschicht durchteuft.

Unter dem Mutterboden bzw. dem Schotter wurden Auffüllungen aus schluffigen Kiesen und Sanden und sandigen, kiesigen Schluffen erkundet.

Ab einer Tiefe zwischen 0,50 m und 0,90 m unter GOK stehen schluffige Sande und sandige Schluffe in halbfester Konsistenz an. Lokal wurden organische Beimengungen erkundet. In diesen Bereichen liegen weiche Konsistenzen vor.

In der schweren Rammsondierung DPH 1 wurde im Schotter bzw. den aufgefüllten Sanden Schlagzahlen n10 (Anzahl Schläge pro 10 cm Eindringtiefe) zwischen ca. 12 und 20 ermittelt. In den anstehenden schluffigen, lokal organischen Sanden gehen die Schlagzahlen auf zwischen ca. 1 und 9 Schläge zurück. Demnach ist von einer lockeren, lokal mitteldichten Lagerung der Sande auszugehen. Ab einer Tiefe von 6,90 m steigen die Schlagzahlen bis 8,00 m unter GOK auf über 20 Schläge an.

In der schweren Rammsondierung DPH 2 wurden in den halbfesten Schluffen Schlagzahlen n10 (Anzahl Schläge pro 10 cm Eindringtiefe) zwischen ca. 3 und 6 ermittelt. Ab einer Tiefe von 3,70 m unter GOK gehen die Schlagzahlen in den weichen Schluffen auf zwischen 0 und 3 zurück. In den anstehenden Sanden steigen die Schlagzahlen auf bis zu 13 an.“

### Wasserverhältnisse

„In den Bohrungen B 4 und B 5 wurden während der Arbeiten Wasserzutritte festgestellt. (...) Bei dem Wasser handelt es sich um Grundwasser. Beim Einschneiden in das Gelände muss in Abhängigkeit von den jahreszeitlich schwankenden Niederschlagsmengen lokal

und temporär auch mit höheren Grundwasserständen sowie Schicht- und Sickerwasserzutritten gerechnet werden.“

### Sickerfähigkeit

„Die Sickerfähigkeit des Bodens liegt somit unter in dem nach DWA Arbeitsblatt A 138 geeigneten kf-Wert-Bereich von  $1,0 \times 10^{-3}$  bis  $1,0 \times 10^{-6}$  m/s. Die aufgeschlossenen Schichten sind daher für eine Versickerung nicht geeignet.“

### Bodenbelastungen

„Zur orientierenden Charakterisierung der Auffüllungen wurde eine Mischprobe MP 1 (schluffige Auffüllung aus P 4/1, P 2/2, P 1/5 und P 7/3) und eine Mischprobe MP 2 (sandige Auffüllung) aus P 2/1, P 2/2, P 3/3 und P 1/4) hergestellt. Beide Proben wurden auftragsgemäß nach LAGA Boden, Eckpunktepapier (EPP) und Deponieverordnung analysiert.

Die Analysenergebnisse sind in Anlage 4.1, 4.2 und 4.3 den Zuordnungswerten nach LAGA Boden, Eckpunktepapier und Deponieverordnung gegenübergestellt. Danach weist das Material der untersuchten Mischproben MP 1 und MP 2 keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Lediglich der pH-Wert ist in der schluffigen Auffüllung (MP 1) mit einem Wert von 11 erhöht. Der erhöhte pH-Wert ist evtl. auf in der Probe enthaltene Mörtelreste (Ziegelbruch) zurückzuführen. Das Material entspricht damit Z 1.2 nach LAGA bzw. Eckpunktepapier und ist entsprechend zu verwerten/entsorgen.

Die sandige Auffüllung entspricht Z 0 und kann uneingeschränkt verwertet werden.“

## **9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p>Hitzebelastung                      (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Gehölzpflanzungen bzw. Baumerhalt mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der südlich und östlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur und Grünflächen, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge,</li> <li>• Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer bei Dachflächen mit geringen Neigungswinkeln</li> <li>• Ausbau eines vorhandenen Wegs, wodurch die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt wird</li> <li>• Berücksichtigung der HQ100-Grenze</li> </ul>
<p>Trockenheit                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Nutzung eines vorhandenen Mischwasserkanals</li> </ul>



Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien                      (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung flexibler Dachneigungen und Dachformen zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung                      (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken</li> <li>• Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen</li> <li>• Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>• Erhalt von Bestandsbäumen</li> </ul>

## 10 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge. Insgesamt betrachtet hat die Fläche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Verlagerung des Ortsrands nach Osten und somit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Siedlungsgebiet.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Nach Durchführung einer Potentialabschätzung mit worst-case-Betrachtung im zweiten Halbjahr 2018 wurde ersichtlich, dass die geforderte bereitzustellende Flächengröße an CEF-Maßnahmen bei einem angenommenen Vorhandensein von relevanten Arten ein unzumutbares Ausmaß für die Gemeinde Holzheim darstellen würde.

Aufgrund dessen wurde sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde darauf verständigt weiterführende Kartierungen durchzuführen, bei denen das tatsächliche Vorkommen der Arten untersucht wird. In der Gemeinderatssitzung vom 12. März 2019 wurde das Büro WipflerPLAN mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach Leitfaden des Landesamts für Umwelt beauftragt.

Als Ergebnis der saP kann zusammengefasst werden, dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Baufeldfreimachung sowie etwaige Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September).

V2: Verwendung von insektenschonendem Licht (z.B) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potentiell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## 11 Belange des Denkmalschutzes

Der nordöstliche Planungsumgriff liegt im Bereich des ausgewiesenen Bodendenkmals (Denkmalnummer D-7-7331-0102; Siedlung des Neolithikums, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters). Der Großteil des Bodendenkmals befindet sich im bereits überbauten Siedlungsbereich. Auf die erforderliche Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bei Erdarbeiten im gesamten Plangebiet wird hingewiesen. Im Rahmen der Erschließung ist eine entsprechende Untersuchung angestrebt.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## 12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 17.929 qm werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) öffentliche und private Grünflächen, ein Erschließungs-, Fuß- und Radweg, und eine öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Baufläche:	13.841 qm
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün):	1.789 qm
Erschließungs-, Fuß- und Radwege:	153 qm
Öffentliche Grünflächen:	666 qm
Private Grünfläche	1.480 qm

## 13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung zu rechnen ist. Da bereits einige private Eigentümer ihre Bauwilligkeit mitgeteilt haben, wird zudem von einer raschen Bebauung des Gebiets ausgegangen.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Wohngebäuden in einem ausreichenden und angemessenen Umfang für die Gemeinde Holzheim geschaffen, so dass der Bedarf nach Wohnraum gedeckt werden kann.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.