

GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM KRAUTGARTEN NORD“



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.05.2011
Ergänzt am 19.07.2011

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Holzheim hat einen Bedarf an Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden. Insbesondere wird ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen. Die Flächen nördlich des Rosenweges sind insbesondere aufgrund der Nähe von Infrastruktureinrichtungen (Schule, Spotplatz, Friedhof, Rathaus, Kirche und Gastronomie) ein gut geeigneter Standort für eine Wohnbauentwicklung.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 EINORDNUNG IN DIE BESTEHENDEN PLANUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden eine Wohnfläche, im Osten eine Mischfläche und im Norden eine öffentliche Grünfläche dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Angrenzender Bebauungsplan

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Am Krautgarten“ an.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von 12.638 m² (ca. 1,23 ha).

Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Grundstücke Fl. Nr. 43/19; 75 und 79 sowie vollständig die Grundstücke Fl. Nr. 79/1, 80 und 82/2, jeweils Gemarkung Holzheim.

3.2 Naturräumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet grenzt südlich an das dörfliche Zentrum der Gemeinde an. Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten Mischbebauung und daran anschließend die Staatstraße St 2047, im Süden Wohnbebauung und im Westen eine Streuobstwiese an das Plangebiet an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Grünstrukturen sind keine vorhanden. Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest leicht an.

Das Plangebiet wird über den Rosenweg erschlossen.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT

Die Planung dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an den alten dörflich geprägten Ortskern und an bestehende Wohnbebauung. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden können. Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden. Der Straßenraum dient ausschließlich der Erschließung.

4.1 Städtebauliches Konzept

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern vorgesehen.

Die Bebauung führt dabei die südlich angrenzende Baustruktur, welche überwiegend aus Einzelhäusern besteht, fort. Nach Osten, zum Ortskern mit Mischnutzung ist eine Mischfläche vorgesehen.

Im Südosten wurde das bereits bestehende Wohngebäude auf der Fl.Nr. 82/2 mit in den Geltungsbereich genommen. Im Norden ist eine 15 m tiefe Grünfläche (Ausgleichsfläche) vorgesehenen.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohn- und Mischnutzung im Westen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Osten als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Beherbergungsgewerbe, Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig, da sie an dieser Stelle mit der geplanten sowie der gegenüberliegenden bereits bestehenden kleinteiligen Wohnnutzung städtebaulich nicht harmonisieren. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 Bau NVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten) nicht zulässig, da sie mit der angrenzenden kleinteiligen Wohnnutzung u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet wurden eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im Mischgebiet wurden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Mit den Festsetzungen die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen je Grundstück zu beschränken wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer den selben prozentualen Anteil seines Grundstückes überbauen und die gleiche maximale Geschossfläche erreichen kann.

Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse möglich, wobei durch die unterschiedliche Festsetzung der Wand- und Firsthöhen für Gebäude mit flach

bzw. steil geneigten Dächern grundsätzlich zwei Gebäudetypen möglich sind: Gebäude mit steil geneigten Dächern, bei denen sich ein Vollgeschoss im Dach befindet und Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem unausgebauten Dach mit flacher Dachneigung.

Die **Wandhöhe** darf bei flach geneigten Dächern max. 6,0 m, bei stark geneigten Dächern max. 4,0 m betragen. Die **Firsthöhe** darf bei flach geneigten Dächern max. 9,0 m bei stark geneigten Dächern max. 9,0 m betragen.

Definition flach geneigtes Dach:

Walm-, Pult-, Zeltdach

Neigung von 15° bis 35°

Definition stark geneigtes Dach: Satteldach

Neigung von 36° bis 48°

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese ist in der Planzeichnung in m ü. NN festgesetzt.

BEZUGSHÖHEN Mittelwert (MW) m ü. NN

| Gebäude | Mittelwert Natürliches Gelände m ü. NN | Festgesetzte OK FFB (0,3)/ Gelände m ü. NN | Spielraum der Bauwerber |
|------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Nr.1 (WA1) | 437,1 | 437,4 – 438,0 | + 0,60 |
| Nr.2 (WA1) | 437,4 | 437,7 - 438,3 | + 0,60 |
| Nr.3 (WA2) | 436,3 | 436,6 – 436,85 | + 0,25 |
| Nr.4 (WA2) | 434,8 | 435,1 - 435,35 | + 0,25 |
| Nr.5 (WA2) | 433,2 | 433,5 - 433,75 | + 0,25 |
| Nr.6 (WA2) | 431,3 | 431,6 - 431,85 | + 0,25 |
| Nr.7 (WA2) | 429,9 | 430,2 - 430,45 | + 0,25 |
| Nr.8 (WA2) | 429,3 | 429,6 - 429,85 | + 0,25 |
| Nr.9 (MD) | 428,8 | 429,1 - 429,35 | + 0,25 |

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen und Firsthöhen bezogen auf das natürliche Gelände über NN in m sind erforderlich, um der Integration der Baukörper in das Relief und der Topographie Rechnung zu tragen. Dabei wurde entsprechend dem Gelände den Bauherren ein gewisser Spielraum von 0,6 m (WA1) und 0,25 m (WA2) bezogen auf OK FFB ü. NN eingeräumt. Dieser ist erforderlich, da die Wohngebäude nicht konkret einzeln am jeweiligen Standort festgesetzt worden sind, sondern über überbaubare Grundstücksflächen definiert wurden.

Zur rechtssicheren und rechtsklaren Höhendefinition wurden die Bezugspunkte der Höhen wie folgt definiert:

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Firsthöhe (FH).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

Gebäudegestaltung

In Bezug auf Dachform und -neigung lässt der Bebauungsplan mit der Festsetzung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 48° den Grundstückseigentümern großen Freiraum bei der Verwirklichung individueller Bauwünsche. Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes berücksichtigt, da eine Dachlandschaft mit geneigten Dächern in rot bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt wird. Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von mindestens 36° zugelassen, da sie bei flach geneigten Dächern verunstaltend wirken.

4.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird im Süden über den Rosenweg erschlossen, der im Westen an den Steinweg und im Südwesten an die Blumenstraße anschließt von wo aus die Staatstraße St 2047 direkt erreichbar ist.

Im Osten des bereits bestehenden Rosenweges befindet sich eine Wendeanlage, die auch Müllfahrzügen das Wenden ermöglicht. Von der Wendeanlage geht nach Osten noch eine 3,5 m breite und 30,0 m lange Stichstraße aus. Diese Stichstraße besteht auch und dient der Erschließung des östlichen Bereiches der Mischfläche. Der Straßenraum dient ausschließlich der Erschließung.

Eine Wegebeziehung erfolgt von der Stichstraße nach Norden an den Sparkassenweg und damit zur bestehenden Siedlungsstruktur, damit sind auch ohne PKW kurze Wege möglich.

4.3 Grünordnungskonzept

Ziel ist es, im Norden an die geplante Wohnnutzung angrenzend einen adäquaten Ortsrand zu schaffen. Darüber hinaus soll im Anschluss an die bestehenden feuchten Wiesenbereiche nördlich des Planungsumgriffs eine extensive Feuchtwiese mit Ausbildung von Mulden geschaffen werden. Im Westen entsteht eine kleine Grüninsel, die das westliche Wohngebäude vom Steinweg abgrenzt und im Norden der geplanten Mischbaufläche ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der eine Zäsur zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung bildet.

4.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese im Plangebiet gewährleistet sind.

4.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgung der Gemeinde Holzheim angeschlossen.

Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird nach dem Bau der notwendigen Kanäle innerhalb des Baugebiets der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes zugeleitet.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß und die Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den Lechwerken über Kabelleitungen durchgeführt.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz der Erdgas Schwaben anzuschließen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die notwendige Eingriffsregelung auf das Baugebiet angewendet. Grundlage sind das BauGB § 1a; Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie das Bundesnaturschutzgesetz §§ 14 und 15. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendige Ausgleichsflächen ermittelt.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie auf das Schutzgut Mensch sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes „Am Krautgarten Nord“ können sich für den Boden und für den Wasserhaushalt ergeben.

Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

5.2 Erfassen des Eingriffs

Innerhalb des Geltungsbereichs werden ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 sowie ein Mischgebiet mit einer GRZ vom 0,5 festgesetzt. Gemäß Leitfaden handelt es sich folglich bei dem allgemeinen Wohngebiet um ein Vorhaben des Types B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad und bei dem Mischgebiet um ein Vorhaben des Typs A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Der Eingriffsbereich wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gewertet und gemäß Leitfaden der Kategorie I zugeordnet.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsfaktors

| Eingriff durch | Eingriffsbereich | Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden | Verwendeter Kompensationsfaktor |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,35 | Landwirtschaftlich intensiv genutzt, Kategorie I | 0,2 – 0,5 | 0,3 |
| Mischgebiet, GRZ 0,5 | Landwirtschaftlich intensiv genutzt, Kategorie I | 0,3 – 0,6 | 0,4 |

Der Kompensationsfaktor von 0,5 bzw. 0,6 wird aufgrund der umfangreichen **Vermeidungsmaßnahmen**, wie

- die unversiegelten Grundstücke und Zufahrten der nicht überbauten Bereiche (-0,05), wodurch sich der Bodenabtrag durch eine dauerhafte Pflanzendecke verringert
- und der Festsetzung von mind. einem Obstbaum bzw. ein Laubbaum pro Grundstück (-0,05)
- Anlage einer Grünfläche mit Bepflanzung im Westen des WA (- 0,05)
- Entfall der Ausbringung von Gülle und synthetischen Düngemitteln (- 0,05)

um 2 Stufen von 0,5 auf 0,3 bzw. von 0,6 auf 0,4 reduziert. Daraus ergibt sich der in folgender Tabelle dargestellte Ausgleichsbedarf.

| Eingriff durch | Größe des Eingriffs | Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,35 | ca. 5.509 m ² | 0,3 | 1.653 m ² |
| Mischgebiet, GRZ 0,5 | ca. 717 m ² | 0,4 | 287 m ² |
| Ausgleichsbedarf gesamt | | | 1.940 m² |

Bei der Ausgleichsermittlung wird die Erschließungsstraße unberücksichtigt gelassen, da diese bereits besteht. Die Grünflächen werden als Neutralfächen behandelt, hier erfolgt kein Eingriff.

Der Ausgleich wird im Umgriff des Bebauungsplanes, nördlich an die Wohnbaufläche angrenzend ausgewiesen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Es entfällt die Ausbringung von Gülle und synthetischen Düngemitteln
- Die Anlage der Gärten wirkt klimatisch ausgleichend
- Die Grünzäsur zwischen bestehender und geplanter Bebauung im Bereich des Dorfgebietes und der beiden östlichen Grundstücke des WA dient dem klimatischen Ausgleich und der Einbindung in das Ortsbild
- Die Anlage einer Obstwiese im Bereich östlich und nördlich des Dorfgebietes sowie nördlich der beiden östlichen Grundstücke des WA sichert einen grünen Ortsrand und vermeidet negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Vorauswahl der Fläche erfolgte unter anderem nach dem Kriterium der Landschaftsverträglichkeit:

- eine „Zersiedelung“ der Landschaft liegt nicht vor, da die Fläche am westlichen Rande von Holzheim in Nachbarschaft von anderen Wohn- und Mischnutzungen entsteht
- durch die Eingrünung des Plangebietes ergibt sich eine wirksame Einbindung in das Landschaftsbild
- die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim als ortsintegrierte Flächen zu bewerten
- hochwertige Standorte in Sinne des Naturschutzes werden nicht weiter verfolgt

5.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für Ausgleichsmaßnahmen sind 1.940 m² notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Flurnummer 79/1 (TF) durchgeführt und haben eine Flächengröße von 1.940 m². Die Flächen sind intensiv genutzte Ackerflächen.

Auf den o. g. Ausgleichsflächen in der Gemarkung Holzheim sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- Entwicklung einer Wiese am nördlichen Rand des Baugebietes durch Ansaat einer Wiesenmischung
- Anlegen einer lockeren Streuobstbepflanzung als Ortsrand auf 8 m Breite im nordwestlichen Teil des Planungsumgriffs unter Verwendung von standortgerechten heimischen Obst- Gehölzen (Hochstämme)
- Anlage einer Feuchtwiese durch Schaffung von wechselfeuchten Mulden. Hierzu wird im Bereich der Mulden der Oberboden 30 – 40 cm abgetragen.
- Mahd der Flächen zur Aushagerung drei Jahre lang mit drei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf.
- Danach Mahd der Wiesen mit max. zwei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden

Die Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

- Flächen für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung in Talräumen und auf grundwassernahen Standorten - von Aufforstung freizuhalten

- Orts- und landschaftsbildprägender Talraum mit hoher Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt

werden durch die Anlage der Ausgleichsflächen unterstützt.

6 FLÄCHENSTATISTIK

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Geltungsbereich | 12.638 m² |
| ▪ Grundstücksflächen | 7.400 m ² |
| ▪ davon: überbaubare Grundstücksflächen | 5.303 m ² |
| ▪ Öffentliche Grünfläche | 2.557 m ² |
| davon: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 1.940 m ² |
| ▪ Verkehrsfläche (Straße, Stellplätze, Wege) | 2.200 m ² |

GEMEINDE HOLZHEIM, den *03.11.2011*.....

.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



Siegel