

GEMEINDE HOLZHEIM

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNGSBEREICH:

„Wohnbauflächen Moosanger“

westlich des Moosweges,
südlich der Birkenstraße,
östlich der Raiffeisenstraße)



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.05.2011
ergänzt am 18.10.2011
ergänzt am 13.12.2011

1. ANLASS

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 östlich der Raiffeisenstraße und südlich der Birkenstraße sind insbesondere aufgrund der Nähe von Infrastruktureinrichtungen (Schule, Spotplatz, Friedhof, Rathaus, Kirche und Gastronomie) ein gut geeigneter Standort für eine Wohnbauentwicklung. Zudem bestehen im Hauptort nur noch wenige frei verfügbare Grundstücke.

Da der Bereich zwischen Moosweg und Raiffeisenstraße als Grünfläche ausgewiesen ist, muss zur Entwicklung für Wohnen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird in dem sog. Parallelverfahren gem. BauGB geändert.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst vollständig die Grundstücke Fl. Nr. 99, 100, die Fl. Nr. 35/18, die Fl. Nr. 106, und die 43/25 (TF), jeweils in der Gemarkung Holzheim und besitzt eine Größe von 1,65 ha.

Zentraler Inhalt des 1,35 ha umfassenden Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Moosanger“ mit integriertem Grünordnungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

Der Umgriffsbereich befindet sich in Ortsrandlage. Das Gelände fällt von West nach Osten und Südosten hin zur Kleinen Paar hin ab. Die Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Umgebung der Flächen zeichnet sich durch im Norden und Westen dichtere, im Süden eine lockere Einfamilienhausbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft aus. Südlich und östlich davon verläuft das Tal der kleinen Paar, das in diesem Bereich weitgehend von Wiesennutzung geprägt wird. Weiterhin befinden sich in südlichen und südwestlichen Umgebung landwirtschaftliche Fluren. Wertvolle Grünstrukturen sind keine vorhanden.

3. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim zwischen der Raiffeisenstraße und dem Moosweg dargestellte Grünfläche wird aus dem unter 1. erläuterten Anlass als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

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

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

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

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

In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (A I 1.1 (Z)).

Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Teilräume des Landes im Innern sowie deren eigenständige nachhaltige Entwicklung sind insbesondere durch Aktivierung und Förderung des jeweils vorhandenen endogenen Potenzials an Fähigkeiten und Ressourcen anzustreben. Dabei kommt fachübergreifenden, von einer breiten gesellschaftlichen Basis getragenen Entwicklungsprozessen sowie deren Initiierung und Unterstützung besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die Kooperation der Teilräume des Landes untereinander sowie mit angrenzenden Teilräumen anderer Länder und Staaten (A I 1.2 (G)).

Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten (A I 2.2 (G)).

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

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

Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben (3.2.1.2 (G)).

Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
Die Gemeinde Holzheim gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern -LEP- (Anlage zu § 1 der VO vom 08. August 2006, GVBl S. 521) zum Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist ent-

gegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben (A I 4.4.3 (G)).

Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden (B I 1.2.2 (Z)).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Vielfalt der Naturlandschaft und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Dabei ist die langfristige Erhaltung der für Pflanzen und Tiere lebensraumtypischen Standortverhältnisse und des charakteristischen Erscheinungsbildes anzustreben (B I 2.2.2 (G)).

Die Erhaltung und Vermehrung von Streuobstbeständen und Hutungen, insbesondere im Randbereich ländlicher Siedlungen und an Einzelgehöften, ist anzustreben (B I 2.2.7.3 (G)).

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

Es ist von besonderer Bedeutung, die Schutzwirkung des Bodens für das Grundwasser zu erhalten oder wiederherzustellen (3.1.1.2 (G)).

Es ist anzustreben, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (3.2.3.3 (G)).

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

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

Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (B VI 1.1 (G)).

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (B VI 1.5 (G)).

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (B VI 1.5 (Z)).

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen (B VI 2.1 (G)).

Die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen,

die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen sind anzustreben (B VI 2.2 (G)).

Der stetigen Verbesserung der Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsgruppen kommt besondere Bedeutung zu (B VI 2.2 (G)).

Es ist anzustreben, dass dazu vorrangig die vorhandene Bausubstanz erhalten und umgestaltet wird (B VI 2.2 (G)).

Die vorrangige Berücksichtigung der ansässigen Bevölkerung bei der Wohnungsversorgung ist von besonderer Bedeutung (B VI 2.2 (G)).

5.2 Regionalplan der Region 9 Augsburg

Die Gemeinde Holzheim gehört in der hierarchischen Struktur der zentralen Orte keiner Kategorie an. Die Gemeinde ist dem Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Rain zugeordnet.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).

Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen ... zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken (B I 1.1 (G)).

Es ist anzustreben, bauliche Entwicklungen in Gebieten mit hohen Grundwasserständen möglichst zu vermeiden (B I 4.2.1.2 (G)).

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V 1.5 (Z)).

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. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden (B V 1.1 (G)).

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V 1.5 (Z)).

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden (B V 2.2 (Z)).

5.3 Landschaftsplanerische Aussagen des Flächennutzungsplanes

Ziele und Maßnahmen für das Siedlungsgebiet (Auszüge)

- Organische Siedlungsentwicklung unter besonderer Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes
- Sparsamer und planvoller Umgang mit Grund und Boden
- Freihaltung besonders sensibler Landschaftsteile
- Erhaltung der Erlebnisvielfalt der Landschaft und ihres Erscheinungsbildes

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

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

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

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

- Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen gemäß Plan im Zuge der weiteren Bauentwicklung zur Gliederung des Siedlungskörpers und zur Regulation der Klimafaktoren Temperatur und Luftfeuchte. Erhalt der Durchgängigkeit für Flora und Fauna. Erhalt ortstypischer Besonderheiten. Insbesondere sind folgende Flächen freizuhalten:
 - o Senke nördlich des Neubaugebietes in Holzheim
 - o Grünstreifen zwischen potentiellen Bauflächen im Nordosten von Holzheim
 - o Freifläche westlich Pessenburgheim im Anschluss an den bestehenden Spielplatz
 - o Grünstreifen zwischen pot. Bauflächen und dem Gewerbegebiet in Pessenburgheim.

- Eingrünung störender Ortsränder mit heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft. Der grüne Ortsrand prägt das Orts- und Landschaftsbild. Er dient dem ökologischen Ausgleich im Übergang von besiedelter Fläche zur offenen Produktionslandschaft.

- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß Plan (...) zur Kompensation von Eingriffsfolgen durch künftige Siedlungsmaßnahmen. Die Ausgleichsflächen liegen jeweils in unmittelbarer Nähe der Siedlungsgebiete.

Die dargestellte bauliche Entwicklung der Änderung berücksichtigt die Ziele des Flächennutzungsplanes.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

7. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Auf der nächsten Planungsebene folgt ein Bebauungsplanverfahren. Die notwendige Überbauung bzw. Nutzung und die Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) Auskunft.

8 DENKMALSCHUTZ

Im Bereich des Eingriffes befindet sich ein Bodendenkmal mit der Denkmalnummer 229242. Da die vermuteten Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung ausreichend zu berücksichtigen sind und die einschlägigen Denkmalschutz Gesetze zu beachten sind, wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens das BLfD kontaktiert. Die Gemeinde führte in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Grabungen durch. Dabei wurden Siedlungsreste festgestellt. Nach Durchführung der Grabungen und Auswertung hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das o.g. Grundstück in seinem archäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung freigegeben. Im zugehörigen Erlaubnisbescheid wurden Nebenbestimmungen formuliert, die einzuhalten sind.

9 SONSTIGES

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

GEMEINDE HOLZHEIM, den 03.01.2012.....

Robert Ruttmann

Erster Bürgermeister



Siegel