

Gemeinde Holzheim



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost“

Begründung (Teil 1)

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Holzheim zeigt eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung. Die Gemeinde gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP– zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Dies bedeutet, dass in diesem Raum insbesondere die Erwerbsmöglichkeiten, die Wohnverhältnisse und die Verkehrsbedingungen verbessert werden sollen.

Diesem Ziel dient auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, welcher der Entwicklung der Gemeinde gerecht wird.

Die ursprünglich rein landwirtschaftlich geprägten Ortsteile haben sich stark gewandelt. Viele Hofstellen wurden aufgegeben oder auf Nebenerwerb umgestellt. Die außerlandwirtschaftlich Beschäftigten sind bereits in der Mehrzahl.

In erster Linie soll ortsansässigen, nachwachsenden Generationen die Möglichkeit gegeben werden, Grundstücke zu erwerben. Nach der Erschließung von Gewerbeflächen im Ortsbereich von Pessenburgheim besteht zusätzlich ein Bedarf an Wohnbauflächen.

Nur durch die Ausweisung von erforderlichen Baulandflächen kann die sich derzeit abzeichnende, kontinuierliche Entwicklung des Gemeindeteils Pessenburgheim Rechnung getragen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Holzheim verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, welcher seit 05.05.2000 wirksam ist. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist darin nur zum Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Diese Anpassung erfolgt in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

3. Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet befindet sich in der Gemeinde Holzheim, Gemarkung Pessenburgheim. Es liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pessenburgheim und ist ca. 2,18 ha groß. Durch die Integration der bestehenden Bebauung und die Gestaltung einer naturnahen Eingrünung fügt sich das Baugebiet gut in das gewachsene Ortsbild ein.

Der überplante Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Pessenburgheim:

Fl. Nr. 460, Teil- Fl. Nr. 459, Teil- Fl. Nr. 431, Teil- Fl. Nr. 458, Teil- Fl. Nr. 457, Teil- Fl. Nr. 16/26, Teil- Fl. Nr. 16/2, Teil- Fl. Nr. 479/1.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch folgende Grundstücke:

- im Norden Fl. Nr. 461 (landwirtschaftliche Nutzung)
Teil- Fl. Nr. 457 (Flurweg)
- im Westen Fl. Nr. 480 (Kreisstraße DON 33)
Teil- Fl. Nr. 459 (bebautes Grundstück)
Fl. Nr. 459/2 (bebautes Grundstück)
Teil- Fl. Nr. 16/2 (Wallerdorfer Straße)
- im Süden Fl. Nr. 459/1 (bebautes Grundstück)
Fl. Nr. 16/15 (bebautes Grundstück)
Teil- Fl. Nr. 16/2 (Wallerdorfer Straße)
Teil- Fl. Nr. 16/26 (Wallerdorfer Straße)
- im Osten Fl. Nr. 456 (landwirtschaftliche Nutzung)
Teil- Fl. Nr. 458 (Flurweg)
Teil- Fl. Nr. 431 (landwirtschaftliche Nutzung)

4. Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Topographie

Das Gelände ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes relativ eben. Das Höhenniveau liegt zwischen 421 m ü. NN und 424 m ü. NN.

4.2 derzeitige Nutzung

Die Grundstücke werden überwiegend landwirtschaftlich als Wiese und Ackerland genutzt.

4.3 Boden/Gründung

Die genaue Beschaffenheit des Bodens ist nicht bekannt.

Schürfgruben ergaben, dass unter dem Humus bis in ca. 1.3 m Tiefe zunächst eine gering durchlässige, lehmige Schicht ansteht, die von bindigen Kiesen unterlagert wird.

Der Baugrund erscheint ausreichend tragfähig, so dass zur Gründung vermutlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden. Die Standfestigkeit des Bodens ist aber vor Baubeginn ausreichend zu prüfen.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.4 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

In vorgenommenen Schürfgruben stand in ca. 2 m Tiefe Grund- bzw. Schichtenwasser an.

Hangwässer oder weitere wasserführende Schichten können aufgrund der geographischen Lage des Gebietes auftreten.

Die beobachteten Grundwasserstände können überschritten werden.

Gebäudeteile, die unter Geländeoberkante einbinden, müssen deshalb wasserdicht ausgebildet werden.

5. Geplante Bebauung

5.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt. Zulässig sind entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung – BauNVO:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Weitere Anlagen sind nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschosse, der max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, sowie der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.

Die Baugrenzen wurden durchgehend angelegt, die Grundstücksgrenzen nur als Vorschlag dargestellt, so dass auch alternative Grundstücksaufteilungen möglich sind.

5.2 Bebauung und Gestaltung der Gebäude

Es ist eine Bebauung mit sechzehn Einzelhäusern und einem Doppelhaus vorgesehen. Die Wohngebäude sind auf max. zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Beschränkung wird aus besonderen städtebaulichen Gründen (nach § 1 BauGB) festgesetzt, da eine zu dichte Bebauung dem städtebaulichen Charakter in dem vorhandenen ländlich strukturierten Bereich zuwider laufen würde.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, dabei liegt das 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss.

Die Bauweise wurde landschaftstypisch für ländliche Bereiche mit mittelsteilen Satteldächern festgesetzt. Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.

6. Erschließung

6.1 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Holzheim.

- 6.2 Das Baugebiet erhält über die Wallerdorfer Straße Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die Wallerdorfer Straße mündet in westlicher Richtung in die Kreisstraße DON 33.

Die neue Erschließungsstraße „Am Badanger“ wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Höchstgeschwindigkeit von 4-7 km/h festgesetzt. Der Verkehrsraum wird als Mischverkehrsfläche gemeinsam von Fußgängern und Fahrverkehr genutzt und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die vorgesehenen Straßenbegleitgrünflächen mit Baumpflanzungen dienen dem verkehrsberuhigten Erscheinungsbild.

Die Wendeanlagen werden nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 hergestellt und ermöglichen ein problemloses Wenden für Personenkraftwagen, Müllfahrzeuge, kleinen Bussen sowie durch Rangieren für alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge.

- 6.3 Ein ausreichend großer Kinderspielplatz befindet sich in südlicher Richtung zum Baugebiet in ca. 200 – 300 m Entfernung. Die Wegeverbindung führt über die Ringstraße, welche überwiegend als Wohnstraße genutzt ist und ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Wegen der kurzen Entfernung zum gut ausgestatteten Kinderspielplatz ist ein eigener Spielbereich im Baugebiet nicht mehr vorgesehen.
- 6.4 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Thierhauptener Gruppe. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 6.5 Die Schmutzwässer werden Richtung Osten über vorhandene öffentliche Mischwasserkanäle zur kürzlich sanierten Kläranlage in Pessenburgheim abgeleitet (Entfernung ca. 250 – 400 m). Es ist ein modifiziertes Mischsystem mit Rückhaltung und Drosselung von Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken geplant.
Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.
- 6.6 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen ist analog den Vorgaben in der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV), soweit dies möglich ist, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
Es ist auf den Baugrundstücken zu prüfen, ob ausreichend versickerungsfähiger Untergrund ansteht. Es wird davon ausgegangen, dass versickerungsfähiger Untergrund anzutreffen ist.
Die Versickerung ist genehmigungsfrei, falls sie der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung –NWFreiV- entspricht. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- 6.7 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitäts-Werke.
Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt aus den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Transformatorenstationen Nr. 106 "Ort" und 106 B "Schlarpfengrund".
Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

- 6.8 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr. Die Wendeanlagen im Baugebiet werden gem. den Empfehlungen nach EAE für Anliegerstraßen in Wohngebieten ausgebildet.
- 6.9 Die Versorgung des Baugebiets mit Erdgas ist nicht geplant.
- 6.10 Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie die Straßenherstellung werden im Zuge der Erschließung durch Fachbüros erfolgen, welche sich mit den Fachbehörden abzustimmen haben.

7. Grünordnung

Die Planung sieht zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft den Aufbau eines mit Bäumen gestalteten Ortsrandes vor. Er soll überwiegend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, so dass die Umsetzung in der Hand der Gemeinde liegt.

Entlang eines Fußweges, der nach Norden in die Landschaft führen soll, und am östlichen Ortsrand zur bestehenden Straße nach Wallerdorf hin sind die Randbereiche der Baugrundstücke als private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Auch für die Baugrundstücke selber und die öffentlichen Straßenräume sind Festsetzungen zur Bepflanzung mit Bäumen enthalten, um eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten.

8. Immissionen

An das Baugebiet grenzen westlich, nördlich und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die nicht vermeidbaren, teilweise zu erwartenden Lärm-, Staub- und Geruchs-Belästigungen, welche von der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärmbelästigung, auch vor 6 Uhr morgens, bzw. nach 22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen, während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

Als Anlage beigefügt ist der Umweltbericht, als eigenständiger Bestandteil der Begründung (Teil 2) und ein Übersichtslageplan im Maßstab 1:5000 (Teil 3).

Gemeinde Holzheim

Landkreis Donau-Ries

**Bebauungsplan Pessenburgheim Nord-Ost:
Umweltbericht – Teil 2 zur Begründung**



Weilheim, Februar 2006

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
püttrichstraße 21 rgb. 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. EINLEITUNG

Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele)

Die Gemeinde Holzheim plant die Neuausweisung eines Wohngebietes im Nordosten des Ortsteiles Pessenburgheim. Vorgesehen sind 18 Einfamilienhäuser, davon 2 als Doppelhaushälften, alle weiteren freistehend. Die Ausweisung dient der Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung. Der Planungsbereich umfasst 2,45 ha, davon werden 2.800 qm als neue Verkehrsflächen, 14.970 qm als Bauland, und 2.600 qm als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die restlichen Flächen umfassen vorhandene Bau- und Verkehrsflächen. Im Bestand ist das neu überplante Gebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan nennt außer allgemeinen Zielen wie organisches Wachstum der ländlichen Gemeinden, Schutz des durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsbildes bzw. Aufwertung durch verstärkte Flurdurchgrünung keine spezifischen Planungsziele für das Planungsgebiet. Auch aus anderen Fachplänen und Fachgesetzen sind keine übergeordneten Planungsziele zum Umweltschutz abzuleiten. Schutzgebiete oder Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.

Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht, folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden vorliegende Fachdaten, Informationen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim, sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Derzeitiger Umweltzustand



a. Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung liegt im Bereich tertiärer Schotter, über denen sich aus carbonatreichen Lössüberlagerungen mittel- bis tiefgründige Pararendzinen gebildet haben. Lediglich der östliche Rand dürfte als Kolluvisol (Bodenbildung als lehmigen Abschwemmungen) in Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bachtälchen der Kleinen Paar ausgebildet sein.

Schürfungen ergaben unter der humosen obersten Bodenschicht eine lehmige Schicht bis 1,3 m Tiefe und darunter lehmige Kiese.

Die Böden sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt. Der Feldweg ist aufgrund seiner Versiegelung für das Schutzgut Boden von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Unversiegelte Flächen - Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Feldweg – Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

b. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist rel. gering (in Schürfgruben wurde in 2 m Tiefe Grund-/ Schichtwasser festgestellt). Die Versickerungsfähigkeit ist eher schlecht.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

c. Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Pessenburgheim. Für das Klein-
klima des Ortes hat es keine besondere Bedeutung, zumal es nicht im Bereich
einer Luftaustauschbahn liegt.

Bewertung gemäß Leitfaden:
Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

d. Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Die zur Überbauung vorgesehenen Bereiche sind als landwirtschaftliches
Grünland und Ackerland intensiv genutzt. Der Feldweg ist für Arten und Le-
bensgemeinschaften kaum bedeutsam. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Bewertung gemäß Leitfaden:
Landwirtschaftliche Flächen - Kategorie I
Feldweg – Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

e. Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand Pessenburgheims. Er ist weit einseh-
bar und deswegen für das Landschafts- und Ortsbild grundsätzlich von Be-
deutung, was sich auf die Planung auswirken muß. Aufgrund fehlender glie-
dernder Vegetationsstrukturen besitzt das Planungsgebiet allerdings wenig
Wirksamkeit. Die Erholungsfunktion des Geländes ist eher gering.



Bewertung gemäß Leitfaden:
Kategorie I (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

f. Schutzgut Mensch

Durch den Abstand zum Gewerbegebiet im Nordwesten, zur Tierhaltung im
Norden, zur Kläranlage im Osten und auf Grund der Bauverbotszone von 25
m zur Kreisstraße DON 33 sind keine Beeinträchtigungen für die Anwohner
durch Immissionen zu erwarten.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsrege-
lung nicht ein!)

g. Gesamtbewertung nach Leitfaden

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich für die landwirtschaftlichen Flächen insgesamt die Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Der Feldweg wird als teilversiegelte Fläche nicht in die Gesamtbewertung einbezogen. Die Umwandlung in ein locker bebautes Baugrundstück wird nicht als Verschlechterung angerechnet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung ist durch die Überbauung eine Versiegelung des Bodens sowie die Zerstörung von Lebensräumen zu erwarten. Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist für die verbleibenden privaten und insbesondere für die öffentlichen Grünflächen eine Verbesserung im Sinne des Naturhaushaltes zu erwarten durch die Entwicklung eines größeren Struktureichtums aufgrund der kleinräumigeren Nutzung und des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist innerhalb des Geltungsbereiches von einer Beibehaltung des Status quo auszugehen.

Umweltauswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich umfasst 21.880 qm. Davon werden 21.140 qm durch die Planung wesentlich verändert. Als Eingriffsfläche für Bauflächen, Erschließung, den nördlich an das Baugebiet angrenzenden geplanten Fußweg und den neuen Feldwegabschnitt verbleiben 17.695 qm. Der Bebauungsplan sieht eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 und damit eine rel. lockere Bebauung vor.

Die Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließung zieht folgende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt mit sich:
Durch Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird unterbunden.
Durch die Bebauung sind keine Eingriffe in den tiefliegenden Grundwasserkörper zu befürchten.

Eine Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch die Anlage einer großzügigen Ortsrandeingrünung mit hainartiger Baumpflanzung zu erwarten. Durch die Gehölzpflanzungen und die extensive Pflege der Grünfläche kann hier gegenüber der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung erfolgen.

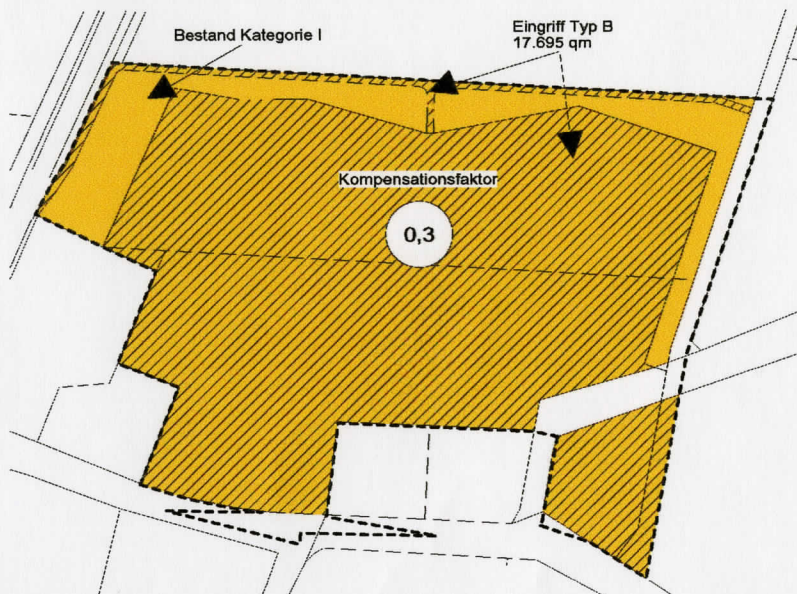
Durch die Anlage eines Fuß- und Radweges wird eine unmittelbare Verbindung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur geschaffen.

Kulturgüter wie Bodendenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

- Versickerungsfähige Beläge für Gehbereiche und ruhenden Verkehr
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Begrünung des öffentlichen Straßenraumes
- Festsetzung privater Grünflächen (Anpflanzung im Ortsrandbereich wird durch die Gemeinde vorgenommen)

Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß Leitfaden folgendermaßen bewertet:

Die Planung ist als Eingriff mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad gemäß Leitfaden zu bezeichnen.



Aus der Überlagerung von Bestands- und Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 angemessen.

Daraus ermittelt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.308 qm.

Die öffentliche Grünfläche zur Gestaltung des Ortsrandes kann daraus bereits einen Anteil von 2.000 qm abdecken. Festsetzungen zur Art der Bepflanzung und zur extensiven Pflege der Fläche sichern diese Ausgleichsmaßnahme. Die Gemeinde verpflichtet sich zudem, die Erstpflanzung für die privaten Grünflächen im Ortsrandbereich vorzunehmen. Den Unterhalt übernehmen die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der restliche Ausgleichsbedarf muß außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Zur Verfügung steht das Grundstück 162 der Gemarkung Holzheim, das derzeit als Grünland ausgebildet ist. Es liegt voll im Beeinträchtigungstreifen der angrenzenden Staatsstrasse 2047. Sofern das Grundstück in einem 5m-Streifen von der Fahrbahnkante liegt, ist diese Fläche aufgrund der intensiven Beeinträchtigungen nicht als Ausgleichsfläche anzuerkennen. Die Restfläche liegt voll im Beeinträchtigungstreifen der Straße (20m bei einer Verkehrsbelastung von 3.365 Fahrzeugen in 24h) und kann deswegen nur zu 50 % als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Damit ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 1.305 qm.

Als Maßnahme ist der Aufbau eines Gehölzsaumes aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen, der als Verbindung zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldstücken fungieren kann. Der Pflanzabstand ist mit 1,25 x 1,5 m zu wählen. Die Bäume sind gruppenweise einzubringen. Eine unruhige Firstlinie der Hecke wird angestrebt.

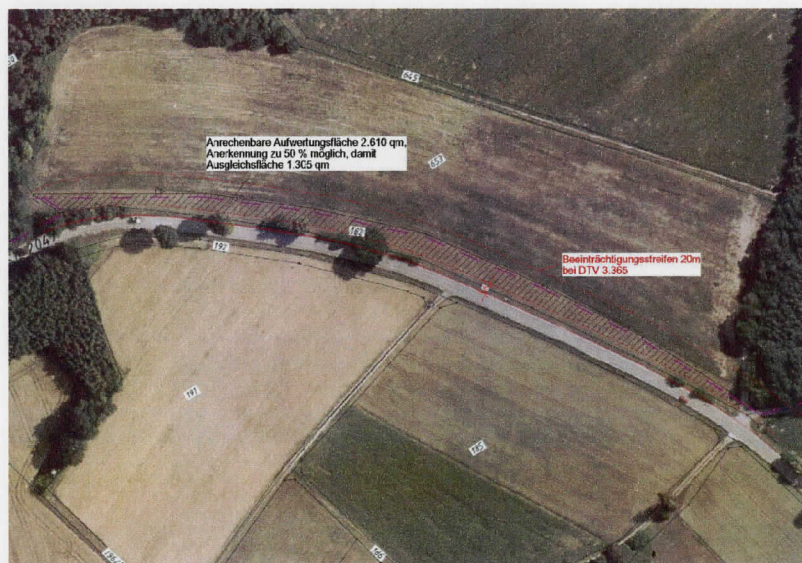


Abbildung: Flur-Nr. 162, Gemarkung Holzheim

Als weitere Ausgleichsfläche steht Flur-Nr. 514, Gemarkung Holzheim zur Verfügung. Hier handelt es sich um eine topographisch stärker bewegte, ungenutzte Fläche. Es befanden sich in diesem Bereich ehemalige Kiesgruben, die aufgelassen sind und inzwischen umfangreichen Gehölzbewuchs aufweisen. Die Restflächen sind im Wesentlichen ungemähte Gras-Krautfluren, teilweise mit Brombeergestrüpp. Teile der Fläche sind als Biotop kartiert (im Luftbild als rote Flächen gekennzeichnet). Der Landschaftsplan definiert den Bereich als Schwerpunkt zur Entwicklung von Magerrasen.

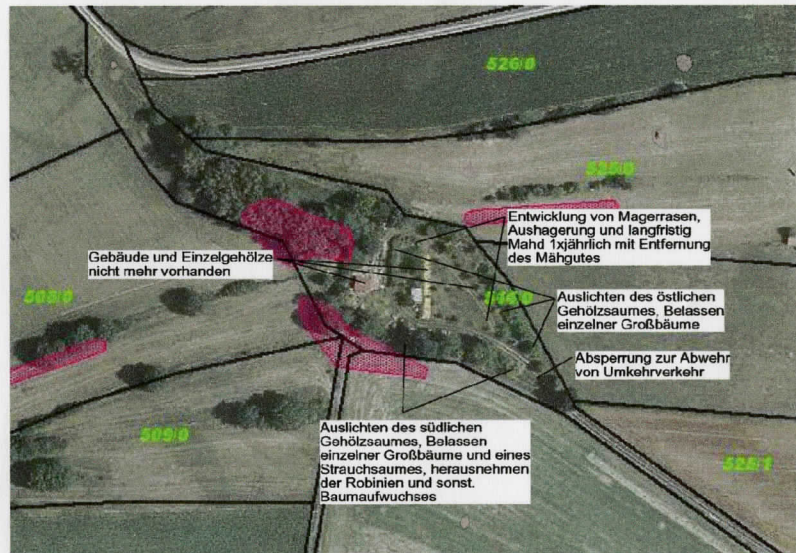
Mit dieser Ausgleichsfläche kann der restliche Bedarf von 2.000 qm gedeckt werden.



Abbildung: Flur-Nr. 514, Gemarkung Holzheim

Es wird folgendes Maßnahmenpaket vorgeschlagen:

- Auslichten insbesondere des südlichen Gehölzsaumes, aber auch der östlichen Gehölze, v.a. Herausnahme der standortfremden Robinien, Belassen einzelner standortgerechter Großbäume und der Strauchsaume (Durchführung im Winterhalbjahr, Wurzelaustriebe der Robinien müssen während der Vegetationsperiode 2 x nachgeschnitten werden)
- Langfristig Mahd der offenen Flächen 1x jährlich zwischen 15. Juli und 15. August und Entfernung des Mähgutes (keine Düngung!)
- Die Fläche ist am südöstlichen Ende vor unbefugtem Befahren zu sichern.
- Ablagerungen sind nicht zulässig.



Prüfung von Planungsalternativen

Alternative Flächen zur Ergänzung des Ortes stehen derzeit nicht zur Verfügung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um eine schlüssige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsansätze mit sparsamer Erschließung. Es besteht deswegen keine Veranlassung, weitere Alternativen zu prüfen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Aufgrund des wenig bedeutsamen Bestandes und der überschaubaren Auswirkungen der Planung verbleiben keine Unsicherheiten in der Prognose des Umweltzustandes. Es werden deswegen keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Zusammenfassung

Die vorliegende Planung stellt einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung dar. Sie zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der aber aufgrund des nicht bedeutenden Bestandes verhältnismäßig gering gehalten werden kann. Zur Reduzierung von versiegelten Flächen, zum verantwortungsvollen Umgang mit Niederschlagswasser und zum Durchgrünung des Baugebietes sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Ortsrandes mit hainartiger Baumpflanzung kann die Einbindung des Siedlungsgebietes in die Landschaft optimiert, und zugleich teilweise ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe geschaffen werden. Durch weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches kann der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf für die Versiegelung und Überbauung gedeckt werden.

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Pessenburgheim Nord-Ost"**

**Teil 3 zur Begründung des Bebauungsplanes
Übersichtslageplan**

M 1:5000



**Begründung Teil 1-3 aufgestellt: Pessenburgheim, den 15.11.2005
Letztmals geändert am: 17.01.2006**

**Der Entwurfsverfasser
Richard Ziegler, Dipl. Ing. (FH), Architektur**

**Gemeinde Holzheim
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister**