

Gemeinde Holzheim



4. Änderung des Flächennutzungsplanes Änderungsbereich "Pessenburgheim Nord-Ost"

Fassung vom: 25.04.2006

letzmals geändert am: 11.07.2006

Gemeinde Holzheim:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Ruttmann', written over a horizontal line.

ROBERT RUTTMANN, 1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Ziegler', written over a horizontal line.

RICHARD ZIEGLER, DIPL.ING.(FH) ARCHITEKTUR
Hauptstraße 20, 86684 Holzheim - Pessenburgheim
Tel. 08276/519777, Fax 08276/519273

4. Änderung des Flächennutzungsplanes Änderungsbereich Bebauungsplan "Pessenburgheim Nord-Ost"

Fassung vom: 25.04.2006

Letztmals geändert am: 11.07.2006



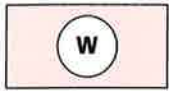
Der Entwurfsverfasser
Richard Ziegler,
Dipl. Ing. (FH), Architektur

Gemeinde Holzheim
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

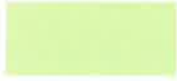


M 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG:



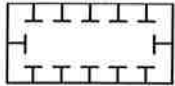
Wohnbaufläche „W“



Grünflächen - Ortsrandeingrünung
Hainartige Baumpflanzung mit standortheimischen Baumarten



Baumpflanzungen



Ökologischer Ausgleich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

Aufgestellt: Pessenburgheim, den 25.04.2006
Letztmals geändert am: 11.07.2006

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

Gemeinde Holzheim,
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

Gemeinde Holzheim

Landkreis Donau-Ries

4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Änderungsbereich „Pessenburgheim Nord-Ost“



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 Biotope 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 Abschwemmmassen) 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 Be-
reich 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-
dender 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 Strukturreichtums 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 tief liegenden 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.

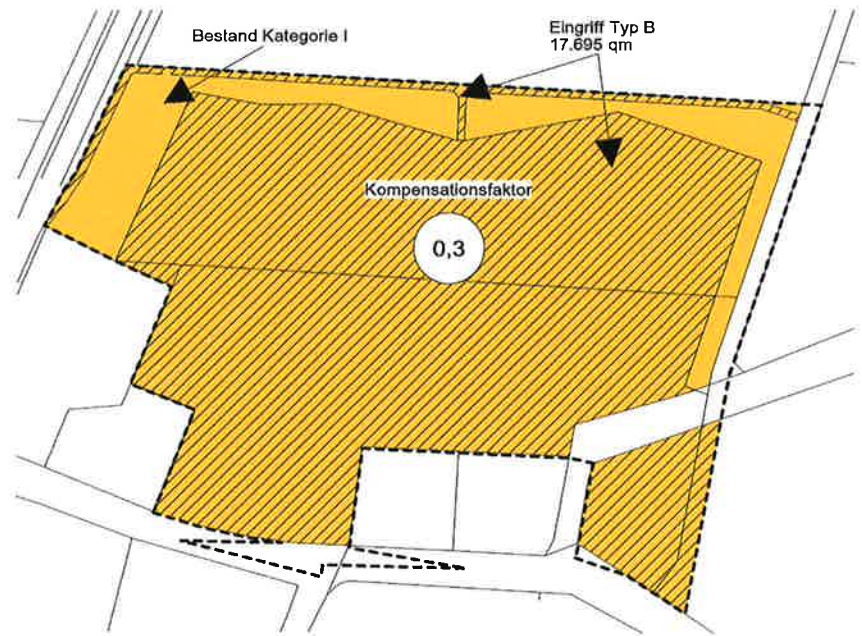
Kulturgüter wie Bodendenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- 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.

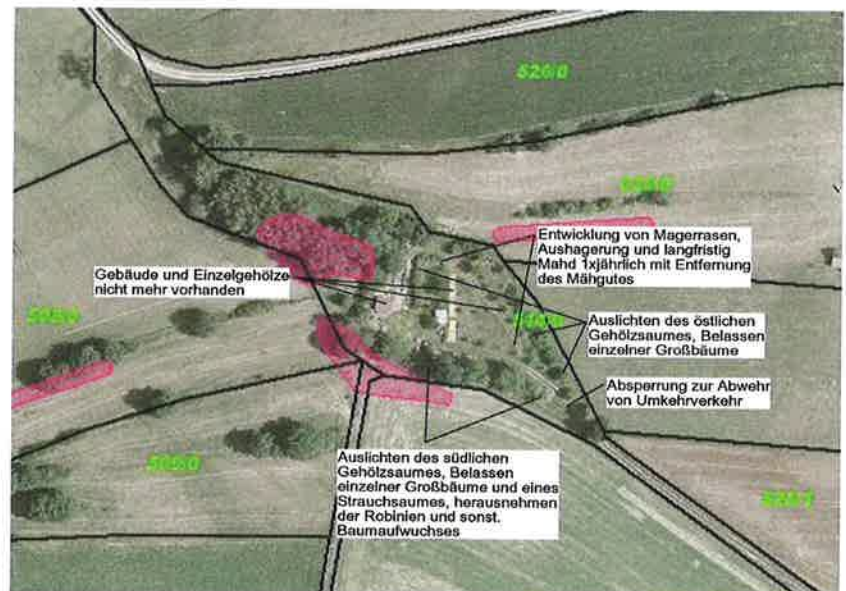
Mit dieser Ausgleichsfläche kann der restliche Bedarf von 2.000 qm gedeckt werden.



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 zur 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.

Verfahrensvermerke:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „Pessenburgheim Nord-Ost“) am 25.04.2006.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2006 bis einschließlich 16.06.2006.



Gemeinde Holzheim, den. 05.12.06.

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 11.07.2006.



Gemeinde Holzheim, den. 05.12.06

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries

vom 09. März 2007 Nr. F740-958



Donauwörth, den 09. März 2007
Landratsamt Donau-Ries

Stefan Rößle
Landrat

Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 04.04.2007



Gemeinde Holzheim, den. 04.04.2007

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister