

GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM, TEL: 08276 / 589350



BEBAUUNGSPLAN „PESSENBURGHEIM NORD-OST II“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN 431, 456, 457, 458, 720, 723 UND 16/26 DER GEMARKUNG PESSENBURGHEIM.

- A) BEGRÜNDUNG (Teil 1, einschl. Übersichtslageplan M 1:2500)
- B) UMWELTBERICHT (Begründung Teil 2, einschl. Grünordnungspläne „Bestandsaufnahme“ und „Konflikte“)
- C) SATZUNG, VERFAHRENSVERMERKE
- D) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG (Planbereich A), AUSGLEICHSFLÄCHE (Planbereich B), PLANZEICHENERKLÄRUNG, VERFAHRENSVERMERKE

FASSUNG VOM: 17.10.2017

BEBAUUNGSPLANUNG:



Richard Ziegler
Dipl. Ing. (FH), Architekt

R. Ziegler Architektur GmbH

Hauptstraße 20
86684 Holzheim-Pessenburgheim

Telefon: 08276 / 519777
Mobil: 0171 / 6462930
Telefax: 08276 / 519273
E-Mail: r-zieglerarchitektur@outlook.de

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

   **KOLB - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Inge Kolb
M. Eng.
Landschaftsarchitektin

Altenfurter Straße 32
D - 86529 Schrobenhausen
Tel: +49 (0)8252 - 917 99 06
Fax: +49 (0)8252 - 917 99 07
Mail: Inge.Kolb.LA@t-online.de

KARTENGRUNDLAGEN:

- Digitale Flurkarte und Luftbild (Stand 2016) - © Bayerische Vermessungsverwaltung, DFK Bereitstellung Gemeinde Holzheim
- Biotopkartierung und Schutzgebiete - © Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Freileitung LEW und Kabellageplan - © LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle (Stand 05.11.2016)

Gemeinde Holzheim, Bebauungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost II“, Fassung vom 17.10.2017

A) Begründung, einschl. Übersichtslageplan M 1:2500

B) Umweltbericht, einschl. Grünordnungspläne „Bestandsaufnahme“ und „Konflikte“

Seite 1

A) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung und städtebauliche Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um weitere Bauflächen für eine Wohnbebauung angrenzend an die vorhandene Bebauung entstehen zu lassen. Insbesondere soll ortsansässigen, nachwachsenden Generationen die Möglichkeit gegeben werden, in der Gemeinde ansässig zu bleiben. Dadurch ergibt sich der Bedarf des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost II“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst. Der Gesamtcharakter des Baugebietes und der angrenzenden bestehenden Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes vereinbar.

Die gewünschte Bauweise und die Verträglichkeit wurden im Vorfeld mit dem Landratsamt Donau-Ries, Fachbereich Bauleitplanung beraten.

2. Planungsrechtliche Situation

Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Gemeinde Holzheim verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, welcher seit 05.05.2000 wirksam ist.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die vorgesehene Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Es ist vorgesehen, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Holzheim mit den Ortsteilen Stadel, Riedheim, Pessenburgheim und Bergendorf gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2006- zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

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. 0,52 ha groß (Planbereich A). 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: Teilflächen aus Fl. Nrn. 431, 456.457, 458, 720, 723 und 16/26

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch folgende Grundstücke:

- im Norden Fl. Nr. 456 (landwirtschaftliche Nutzung)
Teil- Fl. Nr. 457 (Flurweg)
- im Westen Fl. Nr. 724 (bestehende Ortsrandeingrünung)
Fl. Nr. 719 (Baugrundstück)
Teil- Fl. Nr. 720 (Baugrundstück)
Teil- Fl. Nr. 723 (bebautes Grundstück)
- im Süden Teil- Fl. Nr. 16/26 (Wallerdorfer Straße)
- im Osten 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, es fällt geringfügig in östlicher Richtung ab. Das Höhenniveau liegt ca. bei 420 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.
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, Baugrunduntersuchungen sind durchzuführen.
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.
Hangwässer oder weitere wasserführende Schichten können aufgrund der geographischen Lage des Gebietes auftreten.
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.

- 5.2. Bebauung und Gestaltung der Gebäude
Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.
Auf den noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung durch ein Baufeld auf eine ortstypische Dimension der Baukörper begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher auf der gekennzeichneten Fläche nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Es ist eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern 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 zuwiderlaufen würde.

Die Gebäudehöhe ist auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bauweise wird mit flachen Dächern, Dachneigung 12 bis 25 Grad, als Sattel-, Walm- oder versetzten Pultdächern festgesetzt. Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.

5.3. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. In der Satzung sind differenzierte Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer höchst zulässigen Wand- und Gebäudehöhe festgelegt.

6. Erschließung

- 6.1. Die Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag mit den Eigentümern und der Gemeinde Holzheim geregelt.
- 6.2. Das Baugebiet erhält über die Wallerdorfer Straße Anschluss an das bestehende Wegenetz. Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Plangebietes liegt innerhalb geschlossener Ortschaften, bei der Einmündung in die Wallerdorfer Straße beträgt die Geschwindigkeitsbeschränkung 50 km/h, so dass die Verkehrssicherheit ausreichend gewährleistet ist.
Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigte Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche erhält einen Gehweg zur Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr.
- 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 Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Thierhauptener Gruppe. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 6.5. Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Schmutzwässer werden über vorhandene öffentliche Mischwasserkanäle zur sanierten Kläranlage in Pessenburgheim abgeleitet (Entfernung ca. 250 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. Das Oberflächenwasser ist in offenen Bodenbereichen durch Ausbildung der Pflanz- und Rasenflächen als flache Rückhaltegräben zu versickern.
Das Dachflächenwasser ist in unterirdischen Wasserspeichern (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche zu sammeln und mit einem zusätzlichen Notüberlauf in eine Versickerungsrigole auszubilden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist somit 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. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.
- 6.8. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverbandes. Falls die geplante Anliegerstraße, der Gehweg und der nicht eingefriedete Garagenvorplatz für das Wenden des Müllfahrzeuges nicht ausreicht, müssen die Mülltonnen von den Grundstückseigentümern an der Wallerdorfer Straße zur Entleerung bereitgestellt werden.
- 6.9. Die Versorgung des Baugebiets mit Erdgas ist nicht geplant.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung die Eingriffsregelung anzuwenden, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für die betroffenen Grundstücke nach §1a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Das hier vorhandene Planungsgebiet wird mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – 2. erweiterte Auflage (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet.

7.1 Ableitung der Beeinträchtigung und Kompensationsfaktor

Eingriffstyp B	Gebiete mit niederem oder mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte Grundflächenzahl kleiner / gleich 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutzte Grünlandfläche)
Faktor	0,2-0,5 (BI)

Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Schutzgütern Tiere, und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft, siehe Umweltbericht Punkt 4.3 und der Festsetzungen ist der Faktor 0,35 begründet reduziert.

7.2 Bilanzierung

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst ca. 5.200 m². Davon sind 3.027 m² als Eingriffsfläche für Bauflächen, Erschließung und den neuen Feldwegabschnitt auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt mit dem Faktor 0,35. Daraus resultiert eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.060 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 431 Gem. Pessenburgheim durchgeführt. Somit erfolgt der Ausgleich direkt vor Ort im gleichen Naturraum.

Die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan gemäß Planzeichen Nr. 13.1 der Planzeichenverordnung, Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflanze gekennzeichnet und als Planbereich B bezeichnet.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind im Textteil 4.3 des Umweltberichtes aufgeführt.

8. Immissionen

8.1. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Baugebiet grenzen 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.

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich auf Flur-Nr. 433 eine Freiland-Schweinehaltung. Die Weide wird im Wechselbetrieb bewirtschaftet, d. h. die Schweine werden im jährlichen Wechsel einmal auf der nördlichen und einmal auf der südlichen Fläche der Flur-Nr. 433 gehalten. Der Abstand der Freilandhaltung zur Baugrenze des neuen Baugebietes ist auf der nördlichen Teilfläche nicht geringer als zur bestehenden Wohnbebauung. Die Schweinehaltung auf der nördlichen Teilfläche rückt also nicht näher an die geplante Wohnbebauung heran.

Auf der südlichen Teilfläche rückt die neue Wohnbebauung etwas näher an den Schwerpunkt der Schweinehaltung und an die Grenze der Weidefläche heran. In Anbetracht einer geringen Besatzdichte, des jährlichen Wechsels der Flächen, der überwiegenden Westwindsituation und der Lage im Übergang zum Außenbereich ist dieses Heranrücken hinsichtlich des Immissionsschutzes vertretbar.

8.2. Immissionsschutzfachliche Beurteilung Kläranlage

Bei der Kläranlage Pessenburgheim handelt es sich um eine Abwasserteichanlage mit zwischengeschaltetem Tauchkörper. Der Tauchkörper ist wie der Tropfkörper ein Festbettverfahren, die ähnlich bemessen werden. Beide Verfahren werden im selben Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft Abwasser und Abfall behandelt und sind daher hinsichtlich der Verfahrenstechnik als verwandte Verfahren zu betrachten.

Der Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und dem Zulauf zum Vorklärbecken beträgt bei Abwasserteichen mit Tropfkörpern 200 Meter. Dieser Abstand wird im Baugebiet Pessenburgheim Nord-Ost II eingehalten und ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Ein Geruchsausbreitungsgutachten ist nicht erforderlich.

Als Anlage beigefügt ist ein Übersichtslageplan im Maßstab 1:2500.

Der Umweltbericht (Nr. B) ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung (Teil 2) und beinhaltet die Grünordnungspläne „Bestandsaufnahme“ und „Konflikte“.

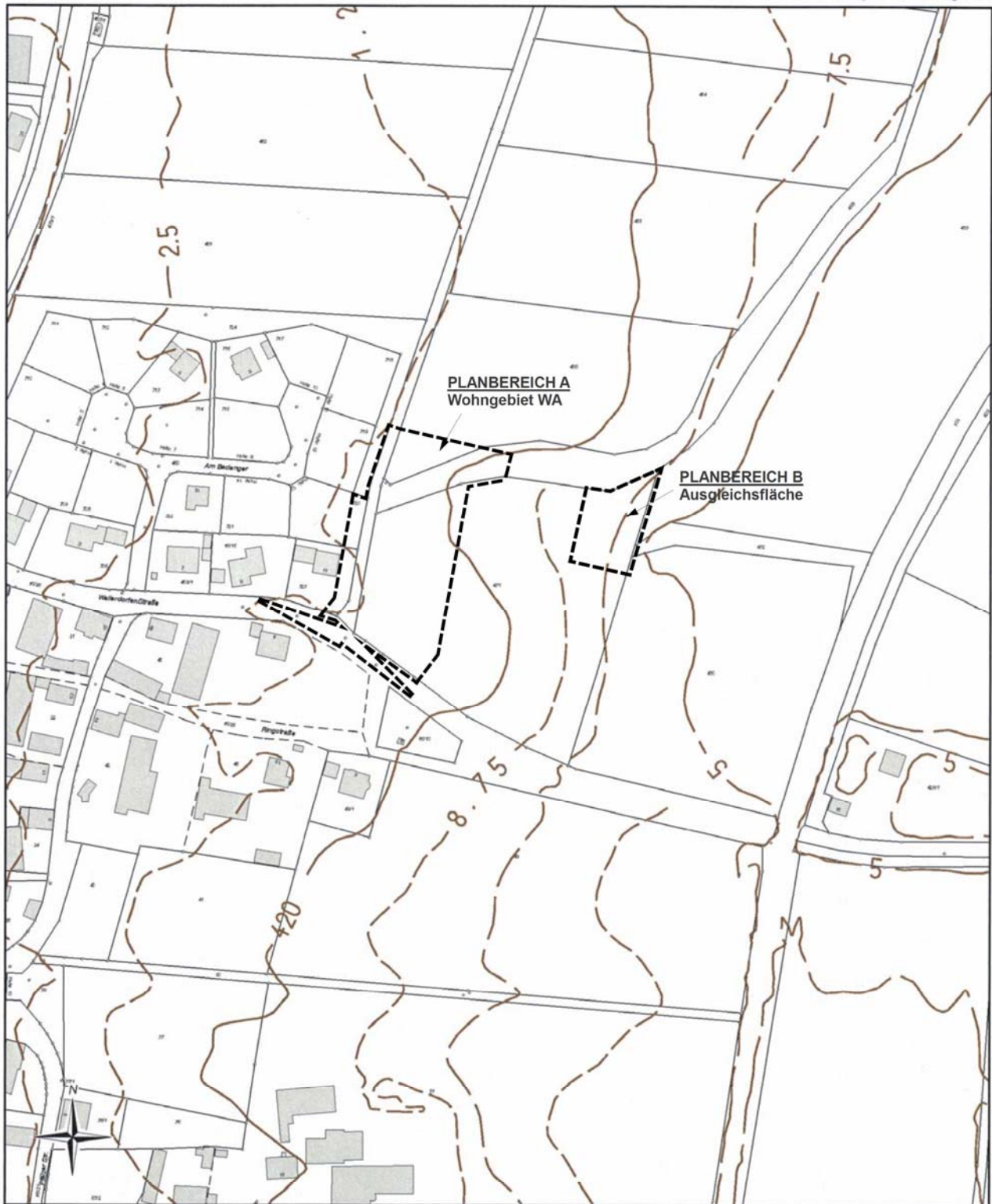
GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM, TEL: 08276 / 589350

BEBAUUNGSPLAN „PESSENBURGHEIM NORD-OST II“

Übersichtslageplan, Fassung vom: 17.10.2017

Gemarkung: Pessenburgheim



Maßstab 1:2.500
Höhenlinien-Aktualität: 01.07.2014 Flurkartenblatt (1)

Gemeinde Holzheim, Bebauungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost II“, Fassung vom 17.10.2017

A) Begründung, einschl. Übersichtslageplan M 1:2500

B) Umweltbericht, einschl. Grünordnungspläne „Bestandsaufnahme“ und „Konflikte“

Seite 7

B) UMWELTBERICHT (Begründung Teil 2)

1. Einleitung

Das Vorhabengebiet befindet sich im Nordosten von Pessenburgheim, angrenzend an eine vorhandene Wohnbebauung. Vorgesehen sind zwei Bauparzellen für Einfamilienhäuser. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.200 m², aufgeteilt in

- 1.074 m² Verkehrsfläche (Erschließung und Feldweg)
 - 2.404 m² Bauland
 - 1.722 m² Öffentliche und Private Grünflächen (u.a. Ortsrandeingrünung)
- Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich, als intensives Grünland genutzt.

2. Varianten

Das Plangebiet grenzt direkt an eine vorhandene Wohnbebauung an. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen vorhandenen Feldweg; der Ausbau erfolgt im Zuge der Planungsumsetzung. Das Plangebiet umfasst zwei neue Bauparzellen. Auf eine Variantenprüfung wurde aufgrund der geringen Größe des Vorhabenbereichs verzichtet.

3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

3.1 Auswirkungen auf Mensch

Immissionen durch die Neunutzung

Das Plangebiet ist auf reine Wohngebietsnutzung ausgerichtet. Von einem solchen Wohngebiet gehen keine besonderen Immissionen aus. Die Änderung in der Nutzung haben somit nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Immissionen von vorhandenen Nutzungen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet (Abstand Luftlinie, ca. 260 m), sowie im Norden ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Abstand Luftlinie, ca. 490 m). Östlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage (Abwasserteichanlage mit zwischengeschaltetem Tauchkörper) in einem Abstand von ca. 200 m. Dies entspricht dem einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und dem Zulauf zum Vorklärbecken beträgt bei Abwasserteichen mit Tropfkörpern. Es sind keine Beeinträchtigungen für die Anwohner durch Immissionen zu erwarten.

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich auf Flur-Nr. 433 eine Freiland-Schweinehaltung. Die Weide wird im Wechselbetrieb bewirtschaftet, d. h. die Schweine werden im jährlichen Wechsel einmal auf der nördlichen und einmal auf der südlichen Fläche der Flur-Nr. 433 gehalten.

Bei der Haltung auf der nördlichen Teilfläche wird mind. der gleiche Abstand zur Wohnbebauung eingehalten, wie zur bestehenden Wohnbebauung. Bei der Haltung auf der südlichen Teilfläche von Flur-Nr. 433 rückt die neue Wohnbebauung näher an die Schweinehaltung heran.

In Anbetracht einer geringen Besatzdichte, des jährlichen Wechsels der Flächen, der überwiegenden Westwindsituation und der Lage im Übergang zum Außenbereich ist dieses Heranrücken hinsichtlich des Immissionsschutzes vertretbar.

3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden. In dem Plangebiet liegen keine amtlichen Biotopkartierungen vor.

Im Gemeindebereich von Pessenburgheim sind keine Schutzgebiete nach § 23 und 24 BNatSchG vorhanden. Ebenso sind keine FFH-Gebiete (Schutzgebiet nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) und SPA-Gebiete (Vogelschutzgebiet nach Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG) vorhanden. Übergeordnete Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz sind bei Nutzungsänderung somit nicht gegeben.

Der Bereich des Plangebietes hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch den mind. 5,0 m breiten Streifen der Ortsrandeingrünung (standortheimische Bepflanzung), der im Zuge des Vorhabens im Nord- Ost- und Südbereich realisiert wird sowie des Straßenbegleitgrüns im westlichen Planbereich, kann ein neuer wertiger Lebensraum gegenüber der jetzigen Situation (Intensivkultur Grünland) für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden.

3.3 Auswirkungen auf Böden

Das Plangebiet besteht aus einer humosen oberen Bodenschicht, lehmig-kiesiger Auffüllung und lehmigen Kiesen (Kolluvium).

Bei der Überbauung von Flächen ist eine Teil- bzw. Vollversiegelung nicht zu vermeiden. Bodenbereiche gehen somit dauerhaft verloren. Diese negativen Auswirkungen sind somit unausweichlich.

In Teilbereichen kann durch die Umnutzung aus der intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche (anthropogen geprägt: Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz, Schadstoffeintrag durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel) in einen Gehölzstreifen (naturnahe Ortsrandeingrünung: Aktivierung Bodenleben, Lebensraum, Wasserspeicher) eine Verbesserung erzielt werden.

3.4 Auswirkungen auf das Wasser

Die Sickerleistung des Bodens (lehmig- sandige Bodenschichten unter humoser Oberbodendecke) ist gegeben. Somit kann der Bereich für die Grundwasserneubildung Bedeutung haben.

Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Versiegelung offene Flächen dauerhaft verloren gehen. Bei Regenereignissen tritt eine erhöhte Ableitung des Oberflächenwassers auf. Im Zuge der Planumsetzung ist das Oberflächenwasser in offene Bodenbereiche – Ausbildung Pflanz- und Rasenflächen als flache Rückhaltemulden - abzuleiten. Die Grundstückerschließungen sowie Wegeflächen auf dem Grundstück sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden. Das Dachflächenwasser ist in unterirdischen Wasserspeichern (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche zu sammeln und mit einem zusätzlichen Notüberlauf in eine Versickerungsringle auszubilden.

Dadurch kann das Niederschlagswasser durch die Gartenbewässerung dem Wasserhaushalt wieder rückgeführt werden.

Somit können die negativen Auswirkungen minimiert werden.

3.5 Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Gebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand von Pessenburgheim, direkt angrenzend an eine vorhandene Wohnbebauung. Für das Kleinklima des Ortes hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Es liegt auch nicht in Bereichen von Luftaustauschbahnen. Dauerhafte Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität wird durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung entgegengewirkt.

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Pessenburgheim. Als Ortsrandbereich ist es prägend für das Ortsbild. Derzeit befindet sich in Ortsrandlage die erste Eingrünung, basierend auf den Vorgaben des Bebauungsplans Pessenburgheim Nord-Ost.

Diese Struktur ist momentan noch nicht so entwickelt, dass sie sich prägend auswirken würde. Vielmehr wird der Ortsrand aktuell optisch durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Im Zuge der Planumsetzung wird die Ortsrandeingrünung mittels einem mind. 5,0 m breiten Gehölzstreifen (nördlich, östlich und südlich) realisiert und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Süden von Pessenburgheim befindet sich lt. Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Bodendenkmal mit Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Für das Plangebiet selbst sind keine Kartierungen vorhanden bzw. bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Objekte gefunden werden, die von öffentlichem Interesse hinsichtlich ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Bedeutung sind, werden diese gemäß Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) bei den Behörden angezeigt und das weitere Vorgehen abgestimmt.

3.8 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Vorhaben werden der Landwirtschaft dauerhaft Nutzflächen entzogen.

3.9 Gesamtbewertung nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Auf Grundlage der zusammenfassenden Betrachtung der einzelnen Schutzgüter, ist das Planungsgebiet (landwirtschaftliche Nutzfläche – Intensivkultur Grünland) der Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

Die Umsetzung der Planung (lockere Bebauung – 2 Bauparzellen) wird nicht als Verschlechterung bewertet.

Zwar wird durch die Bodenversiegelung Lebensraum zerstört und ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durchgeführt, jedoch kann durch die Planungsumsetzung eine Strukturanreicherung erzielt werden. Die Anpflanzung

eines Gehölzstreifens (Baum- und Strauchpflanzung) schafft einen neuen wertigeren Lebensraum und eine Verbesserung des Kleinklimas.

4. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Vermeidung

Die beiden neuen Bauparzellen des Plangebietes grenzen direkt an eine vorhandene Wohnbebauung an. Somit kann eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Feldweg - Ausbau im Zuge der Planumsetzung, so dass hierfür keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

4.2 Minderungsmaßnahmen

Die Neubaufäche wird mittels eines Gehölzstreifens in die Landschaft eingebunden. Somit wird ein verträglicher und harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen und eine strukturreiche Ortsrandeingrünung realisiert.

Die Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen.

Die Grundstückserschließungen und Wegeflächen auf den Grundstücken werden mit durchlässigen Belägen ausgebildet. Das Oberflächenwasser wird in offene Bodenbereiche – Ausbildung der Pflanz- und Rasenflächen als flache Rückhalte mulden - abgeleitet.

Das Dachflächenwasser wird in Zisternen gesammelt und steht als Gartenwasser wieder zur Verfügung. Ein Notüberlauf an der Zisterne ist an eine Rigolenversickerung angeschlossen. Somit erfolgt ein verzögerter Abfluss des Wassers, das natürliche Niederschlagswasser steht als Ressource für die Gartenbewässerung zur Verfügung und durch die Versickerung vor Ort kann das Niederschlagswasser in großen Teilen wieder dem Wasserhaushalt rückgeführt werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst ca. 5.200 m². Davon sind 3.026 m² als Eingriffsfläche für Bauflächen, Erschließung und den neuen Feldwegabschnitt auszugleichen. Nicht Bestandteil der Bilanzierung sind die Grünflächen ohne Versiegelung (1.722 m²), sowie die bestehende Versiegelung des Feldweges (452 m²).

Auf Grundlage der Bestands- und Eingriffsbewertung – Ausgangswert Faktor 0,5, sowie der Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen (Straßenbegleitgrün mit Ortsrandeingrünung, sickerfähige Beläge und Regenwassersammlung und -nutzung – jeweils Faktorreduzierung um 0,05) ist ein Kompensationsfaktor von 0,35 angemessen. Daraus ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.060 m².

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Teilfläche im Osten des Grundstückes Flur-Nr. 431 Gem. Pessenburgheim. Somit erfolgt der Ausgleich direkt vor Ort im gleichen Naturraum.

Die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan gemäß Planzeichen Nr. 13.1 der Planzeichenverordnung, Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege gekennzeichnet.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sehen wie folgt aus:

Bestand: intensiv genutztes Grünland auf frischem Standort

Entwicklungsziel: Streuobstwiese auf extensiv genutzten mäßig artenreichen Grünland (in Anlehnung an Biotopwertliste nach Bayerischer Kompensationsverordnung)

Hinweis:

Eine Entwicklung zu einem artenreichen Extensivgrünland wird auf Grund der umliegenden landwirtschaftlichen Intensivnutzungen als nicht realisierbar eingestuft (Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln)

Maßnahmen: Extensivierung:

- Mahd 1-(2x) / Jahr, Mähgut entfernen, Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres
- Der Einsatz von jeglichen Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist untersagt

Streuobst:

- Pflanzung standortheimischer Streuobstsorten
- Pflanzqualität mind. H 3xv StU 10-12
- Ggf. Schutz vor Wildverbiss

Sortenempfehlung:

Apfel: 'Bohnapfel', 'Börtlinger Weinapfel', 'Engelsberger Renette', 'Pfaffenhofer Schmelzling', 'Winterrambur'

Birne: 'Gute Luise', 'Conference', 'Frühe von Trevoux', 'Madame Verte'

Pflaume/Zwetschge: 'Bühler Frühzwetschge', 'Viktoriapflaume', 'The Czar'

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des zukünftigen Bauherrn und sind somit dinglich zu sichern.

5. Zusammenfassung

5.1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter als umweltverträglich anzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

Vielmehr ist in Teilen eine Verbesserung des Naturhaushaltes zu erwarten, da durch die kleinräumigere Nutzung und die Eingrünung mittels Gehölzen (Sträucher und Bäume) ein höheres Struktureichtum geschaffen wird.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verbleibt die Fläche in der landwirtschaftlichen Nutzung – z.Zt. intensiv genutztes Grünland.

5.2 Monitoring / Maßnahmen zur Überwachung

Die vorgesehene Wohnbaunutzung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt wie z.B. Immissionen, gestörte Betriebsabläufe etc. erwarten. Daher sind hier keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Die Ortsrandeingrünung (mind. 5,0 m breiter Gehölzstreifen) ist nach einiger Standzeit auf ihre Wirksamkeit zu prüfen. Bei Ausfall sind ggf. Ersatzpflanzungen durchzuführen, bei Überalterung ggf. Pflegemaßnahmen wie auslichten und auf-den-Stock setzen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Dem Umweltbericht als Anlage beigelegt sind die Grünordnungspläne „Bestandsaufnahme“ und „Konflikte“.

Gemeinde Holzheim, den ..17. Okt. 2017....



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



(Siegel)



KIRCHPLATZ 6
86684 HOLZHEIM
T: 08276 / 589350

BEBAUUNGSPLAN
„PESENBURGHEIM NORD-OST II“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST TEILFLÄCHEN DER
GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN 431, 456, 457, 458, 720, 723
UND 16/26 DER GEMARKUNG PESENBURGHEIM.

GRÜNORDNUNG - BESTANDSAUFNAHME:

Das Bearbeitungsgebiet (5.200 m²) wird auf einer
landwirtschaftlichen Nutzfläche

- INTENSIVKULTUR GRÜNLAND

sowie

- FELDWEGEFLÄCHE

geplant.

BEWERTUNG:

KATEGORIE I Gebiet mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild



KARTENGRUNDLAGE: Digitale Flurkarte (Stand: 2016) + Luftbild (Stand 2016) - © Bayerische Vermessungsverwaltung, DFK Bereitstellung Gemeinde Holzheim
Biotopkartierung und Schutzgebiete - © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Freileitung LEW und Kabellageplan - © LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Donauwörth (Stand 05.12.2016)



M 1: 2000

Fassung vom: 17.10.2017

BEBAUUNGSPLANUNG:



beratung.
planung.
umsetzung.

Richard Ziegler
Dipl. Ing. (FH), Architekt

R. Ziegler Architektur GmbH
Hauptstraße 20
86684 Holzheim-
Pessenburgheim

Telefon: 08276/519777
Mobil: 0171 / 8482930
Telefax: 08276/519273
E-Mail: richard_ziegler@hotmail.com

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

   **KOLB - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Inge Kolb
M. Eng.
Landschaftsarchitektin

Altenfurter Straße 32
D - 86529 Schrobenhausen
Tel: +49 (0)8252 - 917 99 06
Fax: +49 (0)8252 - 917 99 07
Mail: Inge.Kolb.LA@t-online.de



KIRCHPLATZ 6
86684 HOLZHEIM
T: 08276 / 589350

BEBAUUNGSPLAN
„PESSENBURGHEIM NORD-OST II“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST TEILFLÄCHEN DER
GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN 431, 456, 457, 458, 720, 723
UND 16/26 DER GEMARKUNG PESSENBURGHEIM.

GRÜNORDNUNG - KONFLIKTE:

Das Bearbeitungsgebiet umfasst 5.200 m² mit einem
Eingriffsbereich von 3.027 m².
Die GRZ ist im Plangebiet mit 0,3 festgelegt.
-> Eingriffstyp B, GRZ < 0,35

BEWERTUNG:

KATEGORIE I Gebiet mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Landwirtschaftliche Nutzfläche:
Intensivkultur Grünland

Fassung vom: 17.10.2017

BEBAUUNGSPLANUNG:



beratung.
planung.
umsetzung.

Richard Ziegler
Dipl. Ing. (FH), Architekt

R. Ziegler Architektur GmbH
Hauptstraße 20
86684 Holzheim-
Pessenburgheim

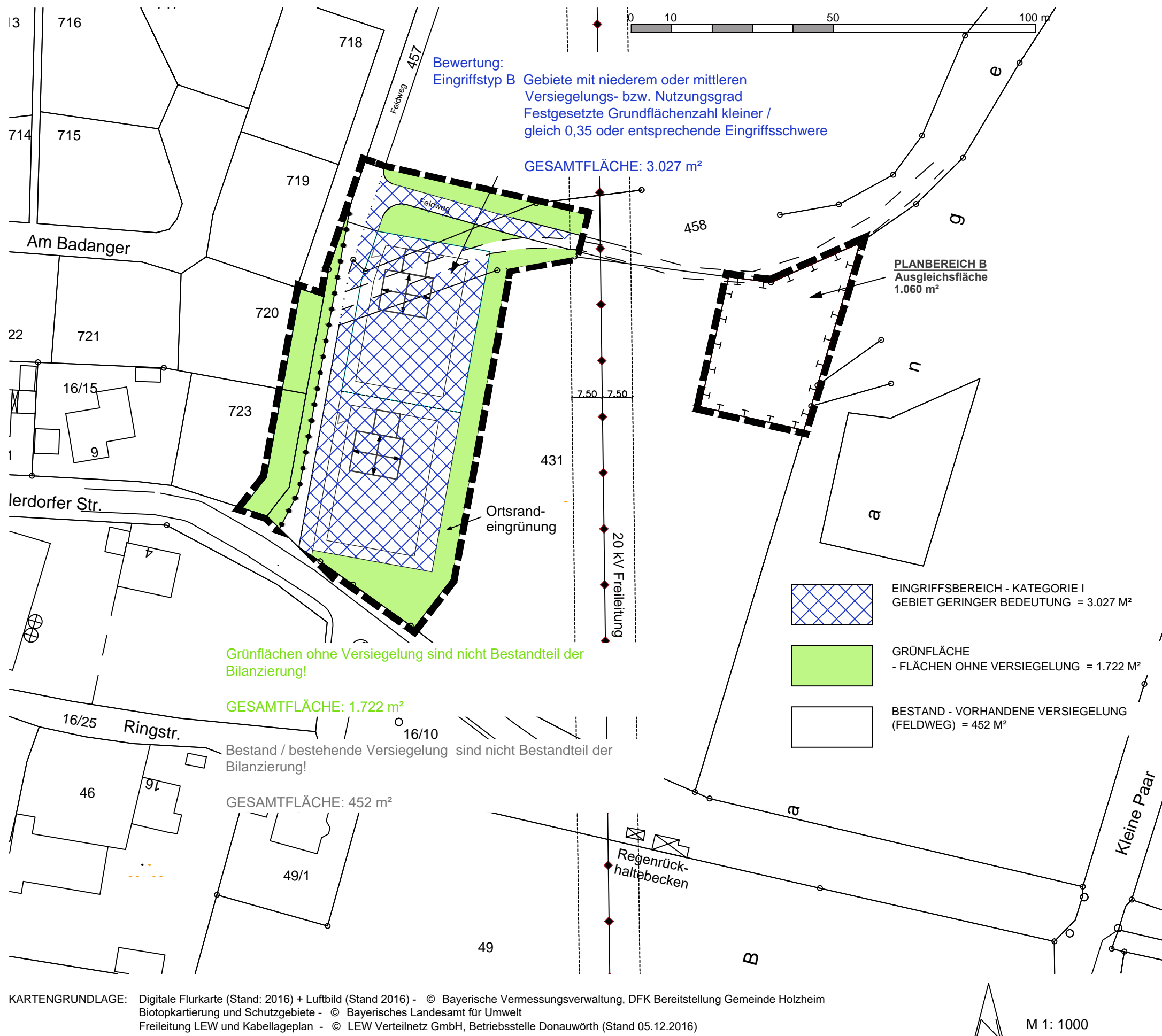
Telefon: 08276/519777
Mobil: 0171 / 8482930
Telefax: 08276/519273
E-Mail: richard_ziegler@hotmail.com

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

KOLB - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Inge Kolb
M. Eng.
Landschaftsarchitektin

Altenfurter Straße 32
D - 86529 Schrobenhausen
Tel: +49 (0)8252 - 917 99 06
Fax: +49 (0)8252 - 917 99 07
Mail: Inge.Kolb.LA@t-online.de



KARTENGRUNDLAGE: Digitale Flurkarte (Stand: 2016) + Luftbild (Stand 2016) - © Bayerische Vermessungsverwaltung, DFK Bereitstellung Gemeinde Holzheim
Biotopkartierung und Schutzgebiete - © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Freileitung LEW und Kabellageplan - © LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Donauwörth (Stand 05.12.2016)

M 1: 1000