

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
**ALLGEMEINES WOHNGEBIET "STEIGFELD 4 - SONNENBICHL"**  
der Gemeinde H o l z h e i m im Landkreis Donau-Ries

**B E G R Ü N D U N G** (§ 9 Abs. 8 BauGB)

bestehend aus 7 Seiten

**1. ZIEL**

Die Gemeinde Holzheim zeigt eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung.

Die Gemeinde gehört gem. 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 Höfe wurden aufgegeben oder auf Nebenerwerb umgestellt. Die außerlandwirtschaftlich Beschäftigten sind bereits in der Mehrzahl.

Nach Ausweisung von Gewerbeflächen in den letzten Jahren besteht auch weiterer Bedarf an Wohnbauflächen.

Dem soll durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes "Steigfeld 4 - Sonnenbichl" begegnet werden.

Nur durch die Zurverfügungstellung der erforderlichen Flächen kann der, sich derzeit abzeichnenden, kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde Holzheim Rechnung getragen werden.

**2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

2.1. Die Gemeinde Holzheim stellte einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan auf, welcher seit 05.05.2000 rechtskräftig ist. In diesen Planungen ist das hier geplante Wohngebiet als solches ausgewiesen.

2.2. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

### 3. UMGRIFF

#### 3.1 Der überplante Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke Gemarkung Stadel:

- Fl.-Nr. 94/3 anteilig: Anschlußbereich (Gehweg) zur Raiffeisenstrasse (Ortsdurchfahrt)
- Fl.-Nr. 35 vollständig: landwirtschaftl. Nutzfläche
- Fl.-Nr. 33 vollständig: landwirtschaftl. Nutzfläche
- Fl.-Nr. 26 anteilig: Kapellenstrasse
- Fl.-Nr. 32 anteilig: landwirtschaftliche Nutzfläche
- Fl.-Nr. 94/1 anteilig: Strasse, Sichtdreieck
- Fl.-Nr. 94/5 anteilig: Strasse, Sichtdreieck

#### Gemarkung Holzheim:

- Fl.-Nr. 43/27 anteilig: Strasse, Sichtdreieck
- Fl.-Nr. 43/35 anteilig: Strasse, Sichtdreieck
- Fl.-Nr. 43/38 anteilig: Strasse, Sichtdreieck
- Fl.-Nr. 99 anteilig gering: landwirtsch. Nutzfläche
- Fl.-Nr. 104/1 anteilig: landwirtschaftliche Nutzfläche
- Fl.-Nr. 104 anteilig: Feldweg
- Fl.-Nr. 105 anteilig: landwirtschaftliche Nutzfläche
- Fl.-Nr. 43/25 anteilig: Moosweg

#### 3.2. Begrenzt wird der Geltungsbereich

##### - im Süden

durch das bebaute Grundstück Fl.-Nr. 99/33 und die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.-Nr. 99/4, 99 und teilweise 106 (jeweils Gemarkung Holzheim)

##### - im Osten

durch das bebaute Grundstück Fl.-Nr. 31 und die landwirtschaftlich genutzten Teilfläche der Grundstücke Fl.-Nr. 32 (Gem. Stadel), 104 und 105 (Gem. Holzheim).

##### - im Norden

durch den Flurweg Sonnenbichl, Anschluß an Buchenstr. und dem teils bebauten Grundstück Fl.-Nr. 34 (jeweils Gem. Stadel)

##### - im Westen

durch die anschließende Ortsdurchfahrtstrasse (Raiffeisenstrasse).

### 4. BEBAUUNG

#### 4.1. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird als **ALLGEMEINES WOHNGEBIET "WA"** entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt, wonach zulässig sind:

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

Weitere Anlagen sind nicht zugelassen.

Die überplanten Grundstücke haben sanftes Gefälle in Richtung Südosten und sind dadurch als bevorzugte Wohnlage einzustufen.

#### 4.2. Bebauung und Gestaltung

Zugelassen sind 19 Einzelhäuser, welche auch als Doppelhäuser mit beidseitigem Grenzsanbau gebaut werden dürfen. Die Gebäudehöhe ist auf max. 2 Vollgeschoße beschränkt, wobei das zweite Vollgeschoß im ausgebauten Dach liegt. Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben. Diese Beschränkungen entsprechen der vorhandenen umliegenden Bebauung und sichern eine einheitliche Bebauung dieses Gebietes. Diesem Ziel dienen auch die Gestaltungsfestsetzungen des § 5 der Satzung, wodurch eine traditionelle und landschaftsorientierte Bauweise erreicht werden soll.

#### 4.3. Erschließung

Nachdem das Baugebiet im Westen an die Ortsdurchgangsstraße anschließt, im Osten mit einer Hausreihe die Kapellenstraße überspringt und in Nord-Süd-Richtung eine Tiefe aufweist, welche weitgehend nur 2 Hauszeilen zuläßt ist die Verkehrserschließung durch eine Verbindung von der Raiffeisenstraße und der Kapellenstraße vorgegeben. Diese wird als verkehrsberuhigte Straße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu bauen sein, welche durch leichten Versatz mit Ausweisung von 7 PKW-Stellplätzen nahezu auf halber Länge eine Gliederung zeigt. Der Verkehrsraum wird unterteilt in Fahr- und Gehbereich. Eine Fuß- und Radweganbindung dieser neuen Straße hin zur Buchenstraße stellt eine Wegeverbindung zu dem zentralen Spielplatz und dem Kindergarten (ca. 200 m nördlich gelegen) her, welche nur durch Wohnwege führt und somit auch als kindersicher anzusehen ist. Wegen dieser kurzen Entfernung zum gut ausgebauten Kinderspielplatz ist ein eigener Spielbereich im Baugebiet direkt nicht mehr vorgesehen.

#### 4.4. Immissionsschutz

Die nicht vermeidbaren - teilweise zu erwartenden - Lärm- und Geruchsbelästigungen der anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.

### 5. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

#### 5.1. Bezug zur Bauleitplanung und zum Landschaftsplan:

Die Gemeinde Holzheim stellt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan auf.

Gemäß der landschaftsökologischen Zielsetzung handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsgebiet um eine für Bauzwecke geeignete Fläche. Im Anschluß an vorhandene Bauflächen werden keine ökologisch wertvollen Flächen in Anspruch genommen, eine Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume wie der östlich verlaufende Talraum der Kleinen Paar wird hierdurch vermieden. Die Eingriffsregelung erfolgt dadurch, daß sowohl innerhalb des Wohn-

baugebietes geeignete Flächen und Maßnahmen vorgesehen werden, als auch durch Bereitstellung einer gemeindeeigenen Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Dieser Ausgleich auf andere Weise liegt im räumlichen Zusammenhang zum Baugebiet innerhalb des Talraumes der Kleinen Paar. Ausgleichsmaßnahmen in diesem ökologisch wertvollen Landschaftsraum, die neben der Ausgleichsfunktion auch der Lebensraumverbesserung dienen, entsprechen den Zielen des Landschaftsplanes.

- 5.2. Landschaftlicher Bestand, Bewertung, Ausgleichserfordernis: Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um eine Ackerfläche auf sandigem Lehmboden mit schlechter Ertragsfähigkeit. Die Fläche ist schwach nach Süden und Südosten geneigt. Östlich grenzt die Auenlandschaft der Kleinen Paar an.

Der ökologische Wert der landwirtschaftlich genutzten Fläche liegt darin begründet, daß bislang der natürliche Stoffkreislauf zwischen Boden, Wasser und Luft ungehindert erfolgen kann. Darüber hinaus hat die Fläche eine Funktion für das Landschaftsbild als offene Bereiche zwischen bebauten Gebieten mit landschaftstypischen Blickbeziehungen.

Die beabsichtigte Bebauung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Insbesondere werden die Schutzgüter - Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima - beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut - Arten- und Lebensgemeinschaften - kann dagegen ausgeschlossen werden, im näheren Umkreis sind keine kartierten Biotope anzutreffen.

- 5.3. Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter - Landschaftsbild und Klima - wird durch die innere Durchgrünung geleistet. Hierzu zählen die Baumpflanzungen auf den öffentlichen Flächen im Bereich der PKW-Stellplätze, die Baumpflanzungen entlang der westlich und östlich angrenzenden Strassen sowie das Pflanzgebot auf den unbebauten Grundstücksflächen.

Der Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter - Boden und Wasser -, der vor allem aufgrund der zu erwartenden Versiegelung durch Verkehrsflächen und Baukörper sich ergeben wird, wird durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen in öffentlichem Besitz und die Durchführung von Maßnahmen im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes geleistet. Diese Flächen können durch Lage und Größe ökologische Ausgleichsfunktion übernehmen. Hierzu zählt zum einen die öffentliche Grünfläche am südlichen Ortsrand. Dieser raumwirksame Ortsrandbereich wird in der Form von Blumen- und Magerwiese mit Heckenstruktur im Anklang an die traditionellen ländlichen Ortsränder angelegt. Zum anderen zählt hierzu die als solche ausgewiesene Ausgleichsfläche, die auf der östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 105, Gemarkung Holzheim liegt. Die ehemals dort befindliche Kläranlage ist weitgehend rückgebaut, die Fläche zeigt sich derzeit als Ruderalfläche mit einer muldenartigen Vertiefung in der Wasser steht. Erwähnenswerte Vegetation ist nicht vorhanden, an der

Ostgrenze der Fläche verläuft der tief eingeschnittene und begradigte Bachlauf der Kleinen Paar. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Talraums der Kleinen Paar, der gem. Landschaftsplan als orts- und landschaftsprägender Talraum mit hoher Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt dargestellt ist.

Die beabsichtigten Maßnahmen tragen aufgrund der örtlichen Situation den Charakter eines Feuchtlebensraumes mit dem Ziel, die Vernetzung von gleichartigen Lebensräumen zu optimieren.

Konkret sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbildung eines Tümpels mit unterschiedlichen Uferneigungen.
- Anlage von Strauchpflanzungen am westlichen und nördlichen Rand der Ausgleichsfläche
- Anpflanzen von zwei Baumgruppen
- Anlage und Pflege der übrigen Fläche als extensive Feuchtwiese (keine Düngung, Pflegemahd mit Mähgutabfuhr)

Neben der Ausgleichsfunktion dienen die beabsichtigten Maßnahmen der Verbesserung der Lebensbedingungen für feuchtgebietsabhängige Pflanzen und Tiere.

## 6. VERSORGUNGSANLAGEN

Nach Angaben der Gemeinde Holzheim ist die Wasserversorgung durch den "Zweckverband Wasserversorgung Thierhauptener Gruppe" sichergestellt.

Das Abwasser wird der Kläranlage Holzheim in Pessenburgheim zugeführt, welche saniert wurde.

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und schmutzfreien Hofflächen sind soweit möglich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch die an der Raiffeisenstrasse vorhandene Transformatorstation der Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Die Anbindung an die Erdgasversorgung Schwaben wird mittelfristig sichergestellt.

Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Erschließung durch Fachbüros erfolgen, welche sich mit den einschlägigen Fachbehörden abzustimmen haben.

## 7. ERSCHLIESSUNG / KOSTEN

Für die Erschließung des Gebietes sind voraussichtlich folgende Anlagen erforderlich für welche die Kosten geschätzt werden:

### 7.1. Strassen und Anbindungen

- Umbauten im Anschlußbereich zur Ortsdurchfahrt (Raiffeisenstr.)	Ansatz	ca.	10.000		
- Ausbau der Kapellenstrasse	ca. 105 lfdm	je	2.000	ca.	210.000
- Verkehrsberuhigte Erschließungsstrasse	ca. 260 lfdm	je	1.700	ca.	442.000
- Rad-, Fußweg zur Buchenstrasse mit Anbindestich	ca. 40 lfdm	je	200	ca.	8.000

### 7.2. Wasserversorgung

(die folgend aufgeführten Massen beinhalten nur den Bedarf für den Geltungsbereich - evtl. Zubringerleitungen sind hier nicht erfaßt)

Wasserversorgungsleitungen	ca. 365 lfdm	je	200	ca.	73.400
Grundstücksanschlüsse	ca. 19 Stück	je	1.200	ca.	22.800

### 7.3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserleitung	ca. 365 lfdm	je	700	ca.	255.500
Grundstücksanschlüsse	ca. 19 Stück	je	5.000	ca.	95.000

### 7.4. Strassenbeleuchtung

Strassenleuchten	ca. 7 Stück	je	5.000	ca.	35.000
------------------	-------------	----	-------	-----	--------

### 7.5. Erdgasversorgung

nach Angaben der Erdgas Schwaben	ca. 19 Hausanschlüsse	je	2.900	ca.	55.100
----------------------------------	-----------------------	----	-------	-----	--------

### 7.6. Grünflächen

Für Anlagen auf der Ausgleichsfläche, Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der damit zusammenhängenden Vorbereitungsarbeiten und Erstpflege wird angesetzt				ca.	10.000
--	--	--	--	-----	--------


Summe Erschließungskosten ca. 1.216.800

gerundet ca. 1.220.000

## 8. KOSTEN-UMLEGUNG

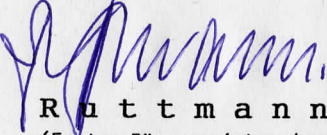
Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch werden in Höhe von 90 % auf die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Maßgabe der Satzung der Gemeinde Holzheim umgelegt. Die Kostenbeiträge für Wasserversorgung, Grundstücksentwässerung, Kraft- und Energieversorgung richten sich nach den einschlägigen gemeindlichen Gebührensatzungen bzw. den Bestimmungen der Versorgungsträger.

Aufgestellt: Donauwörth, 14.02.2000  
letztmals geändert am 05.12.2000  
Architekturbüro Anton Götz  
Dr. Loeffelladstraße 101, 86609 Donauwörth

  
Anton Götz  
Dipl.-Ing.(FH), Architekt



H O L Z H E I M , den 08. Dez. 2000

  
R u t t m a n n Robert  
(Erster Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)



Fassung vom: 05.12.2000