

GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MOOSANGER“ UND
1.TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ALLGEMEINES
WOHNGEBIET - STEIGFELD 4 – SONNENBICHL“**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.05.2011
ergänzt am 18.10.2011
ergänzt am 13.12.2011

1 ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Gemeinde verweist bzgl. der Erschließung auf das Protokoll der Verkehrsschau – Raiffeisenstraße vom 12.07.2011 - darin steht wörtlich: Eine Zufahrt wie Ausfahrt in das neue Baugebiet von der Raiffeisenstraße auf Höhe Bürger/ Breimair wird aus Gründen der Verkehrssicherheit grundsätzlich abgelehnt.

Die Erschließung des Baugebietes „Moosanger“ wurde ergänzt. Neben der Anbindung zur Birkenstraße wurde ein ergänzender Erschließungsbereich zum Moosweg mit aufgenommen. Diese ergänzende Anbindung dient zum Einen für die Baustellenverkehre und zum Anderen für die Entflechtung des Verkehrsnetzes in dem Ortsquartier.

Die Gemeinde hat mit den beiden Anbindungen, einmal über die Birkenstraße und zum anderen über den Moosweg die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft.

2 ANLASS DER PLANUNG

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.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 EINORDNUNG IN DIE BESTEHENDEN PLANUNGEN

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine innerörtliche Grünfläche dar. 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.

4 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von rund 13.047 m²

Der Geltungsbereich umfasst als Teilflächen die Grundstücke Fl. Nr. 100, die Fl. Nr. 99 und die Fl. Nr. 35/18, jeweils in der Gemarkung Holzheim.

4.2 Naturräumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an das dörfliche Zentrum der Gemeinde an. Nördlich davon befindet sich ein Wohngebiet der 90er Jahre mit Einzel- und Doppelhausbebauung an. Östlich grenzt die Fläche an ein Teilstück der Flurnummer 99, anschließend östlich befindet sich der Moosweg und der weite Talraumbereich der kleinen Paar. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung der letzten Jahrzehnte an das Plangebiet an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Grünstrukturen sind keine vorhanden. Das Gelände ist relativ eben.

Das Plangebiet wird über die Birkenstraße und den Moosweg erschlossen. Diese sind an die Raiffeisenstraße angeschlossen, die gleichzeitig Gemeindeverbindungsstraße (Kreisstraße) ist und nach Pessenburgheim führt. Zudem besteht Anschluss an die an die Staatsstraße St 2047 in Richtung Rain am Lech bzw. in Richtung Aichach.

Langfristig ist auch die Weiterentwicklung des Baugebietes nach Osten und Süden gedacht, und damit auch an den Anschluss an bzw. über den Moosweg. Dieser ist als öffentliche Straße gewidmet, muss jedoch erst im Zuge der künftigen Baugebietsentwicklung als kommunale öffentliche Straße ausgebaut werden.

Über den Moosweg kann dann ebenso ein Anschluss an die Staatsstraße St 2047 und an die Raiffeisenstraße erfolgen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT

In Holzheim besteht die Erforderlichkeit insbesondere für die einheimische Bevölkerung attraktive Bauplätze zur Verfügung zu stellen, um u.a. Fortzug zu vermeiden. Insbesondere wird ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen.

Bei den Flächen handelt es sich im Wesentlichen um eine Innerortsfläche und nicht um eine klassische Entwicklung auf der grünen Wiese. In Nachbarschaft der Fläche ist im Umfeld sowohl im Süden, als auch im Norden bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Zudem liegt die Fläche nahe am Ortskern. Damit wird ein Lückenschluss erreicht, der den Ortbereich abrundet. Eine „Zersiedelung“ der Landschaft ist daher hier nicht gegeben, da die Fläche in Nachbarschaft von anderen Wohnnutzungen entsteht und die Flächen aufgrund der umliegenden Wohnbebauung eindeutig als ortsintegrierte Flächen zu bewerten sind.

Es wird angestrebt, die Versiegelung von Freiflächen gering zu halten. Dies geschieht durch die Festsetzung, die nicht überbauten Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Zudem ist die Oberflächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag bevorzugt zu verwenden. Außerdem werden geringere Querschnitte des Erschließungsringes - verglichen mit den Querschnitten z.B. der Birkenstraße (6,0 m) – festgesetzt.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

Die Planung dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an den alten dörflich geprägten Ortskern und an Wohnbaugebiete jüngerer Datums. Den

heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden können. Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden. Der Straßenraum soll nicht ausschließlich Erschließungsfunktionen übernehmen, sondern als attraktiver durchgrünter öffentlicher Raum zur Kommunikation einladen und Kinderspiel ermöglichen.

5.1 Städtebauliches Konzept

Im gesamten Plangebiet ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern vorgesehen.

Die Bebauung führt dabei die nördlich angrenzende Baustruktur, welche überwiegend aus Doppelhäusern und Einzelhäusern besteht, fort. Nach Osten, zur freien Landschaft hin, ist eine aufgelockerte Baustruktur mit größeren Grundstücken vorgesehen. Als Haupterschließungsstraße dient ein Ring. Durch die Gruppierung der Gebäude um diesen entstehen attraktive Wohnhöfe, die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Beherbergungsgewerbe, Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt.

Für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen übernommen, um auch auf kleinen Grundstücken Gebäude errichten zu können, welche den heutigen Ansprüchen in Bezug auf die Wohnungsgröße entsprechen.

Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse möglich, wobei durch die unterschiedliche Festsetzung der Wand- und Firsthöhen für Gebäude mit flach bzw. steil geneigten Dächern grundsätzlich zwei Gebäudetypen möglich sind: Gebäude mit steil geneigten Dächern, bei denen sich ein Vollgeschoss im Dach befindet und Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem unausgebauten Dach mit flacher Dachneigung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht bei einem Bauquartier dieser Größe vertretbar, da es sich nicht verunstalten auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosshöhe möglich ist. Durch die Festsetzung der Firsthöhe von jeweils 9,0 m sowohl bei flach geneigten als auch bei stark geneigten Dächern sind zudem die Voraussetzungen für beide möglichen Gebäudetypen gleich.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt. Dadurch wird der vorgese-

hene Charakter einer kleinteiligen, durchgrüntem Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

Gebäudegestaltung

In Bezug auf Dachform und –neigung lässt der Bebauungsplan mit der Festsetzung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 48° sowie der festgesetzten Gebäudestellung, die eine Firstrichtung Nord-Süd und/oder Ost-West ermöglicht eine Schrägstellung der Gebäude jedoch ausschließt, den Grundstückseigentümern großen Freiraum bei der Verwirklichung individueller Bauwünsche.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes berücksichtigt, da eine Dachlandschaft mit geneigten Dächern in rot bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt wird. Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von mindestens 36° zugelassen, da sie bei flach geneigten Dächern verunstaltend wirken.

5.2 Verkehrskonzept

Der in West-Ost-Richtung nördlich des Plangebietes verlaufende Birkenweg ist als Haupterschließungsstraße direkt an das bestehende Verkehrsnetz, an die Staatsstraße St 2047 angebunden. Das Baugebiet wird intern mittels eines Rings erschlossen.

Langfristig ist auch die Weiterentwicklung des Baugebietes nach Osten und Süden gedacht, und damit auch an den Anschluss an bzw. über den Moosweg. Dieser ist als öffentliche Straße gewidmet, muss jedoch erst im Zuge der künftigen Baugebietsentwicklung als kommunale öffentliche Straße ausgebaut werden.

Über den Moosweg kann dann ebenso ein Anschluss an die Staatsstraße St 2047 und an die Raiffeisenstraße erfolgen.

Der Straßenraum soll jedoch nicht nur Erschließungsfunktionen erfüllen, sondern darüber hinaus der Kommunikation dienen und auch spielenden Kindern zur Verfügung stehen. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Entlang der Haupterschließung stehen Parkplätze für Besucher zur Verfügung. Um zu gewährleisten, dass die vorgesehenen Parkplätze nicht aufgrund von angrenzenden Grundstückszufahrten ihrer eigentlichen Funktion beraubt werden, werden an die Parkflächen angrenzende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Das Plangebiet wird zur Raiffeisenstraße und zum Moosweg mit Fuß- und Radwegen vernetzt, so dass auch ohne PKW kurze Wege möglich werden.

5.3 Grünordnungskonzept

Ziel ist es durch attraktive, durchgrünte Straßenräume ein neues Quartier mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Entlang der Erschließungsstraße wurden deshalb kleinkronige und zur Betonung u. a. der Durchgangssituation mittels des Fuß- und Radweges auch 4 großkronige Bäume festgesetzt.

Ein durchgrünter Parkstreifen mit Schotterrasen oder fugenreichem Pflasterbelag gewährleistet einen weichen Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücken.

Im Übergang zur freien Landschaft wird zur Schaffung eines charakteristischen Ortsrands ein Pflanzgebot für Sträucher festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Ökokontofläche außerhalb des Bebauungsplanes im Bereich der kleinen Paar auf einer Teilfläche der Flurnummer

64 Gemarkung Stadel festgesetzt. Dabei wird die Struktur des Talraumes durch Maßnahmen gestärkt.

5.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese im Plangebiet gewährleistet sind.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgung der Gemeinde Holzheim angeschlossen. Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird nach dem Bau der notwendigen Kanäle innerhalb des Baugebiets der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes zugeleitet.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß und die Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den Lechwerken über Kabelleitungen durchgeführt. Es ist vorgesehen, das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz der Erdgas Schwaben anzuschließen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die notwendige Eingriffsregelung auf das Baugebiet angewendet. Grundlage sind das BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie das Bundesnaturschutzgesetz §§ 14 und 15. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendige Ausgleichsflächen ermittelt.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie auf das Schutzgut Mensch sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für das Landschaftsbild, für den Boden und für den Wasserhaushalt ergeben.
Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

6.2 Erfassen des Eingriffs

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Gemäß Leitfaden handelt es sich folglich um einen mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Wohnbaufläche und Verkehrsfläche	ca. 12.307 m ²
<u>Eingriffsfläche gesamt</u>	<u>ca. 12.307 m²</u>

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Durch die künftige Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten verringert sich der Bodenabtrag durch eine dauerhafte Pflanzendecke (-0,05 Abzug vom Höchstwert der Matrix des Leitfadens von 0,5))
- Es entfällt die Ausbringung von Gülle und von synthetischen Düngemitteln (-0,05)
- Die Anlage der Gärten wirkt klimatisch ausgleichend und sichert eine höhere ökologische Wertigkeit. Zudem erhöhen die Festsetzungen heimischer Gehölze die Artenvielfalt (-0,05).
- Die Flächen sind ortsintegrierte Lagen und vermindern Flächeninanspruchnahme an Ortsrändern (-0,05)

Die Vorauswahl der Fläche erfolgte unter anderem nach dem Kriterium der Landschaftsverträglichkeit:

- eine „Zersiedelung“ der Landschaft liegt nicht vor, da die Fläche am östlichen Rande von Holzheim in Nachbarschaft von anderen Wohnnutzungen entsteht
- durch die Eingrünung des Wohngebietes ergibt sich eine wirksame Einbindung in das Landschaftsbild
- die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim als ortsintegrierte Flächen zu bewerten
- hochwertige Standorte in Sinne des Naturschutzes werden nicht weiter verfolgt

6.4 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,3 und die erforderlichen Verkehrsflächen entstehende Eingriff ist gemäß Leitfaden als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zu klassifizieren.

Das betroffene Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und deshalb als Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft.

Der Kompensationsfaktor wird mit 0,30 angesetzt. Bei der Wahl des Faktors wurden die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Grundsätzlich könnte hierbei auch die im Leitfaden vorhandene Checkliste angewandt werden. Bei deren Anwendung auf das Baugebiet können nahezu alle Punkte bejaht werden, so dass grundsätzlich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf anfallen würde, da hier davon ausgegangen werden könnte, dass die strukturreichen Gärten in Zusammenhang mit den Vermeidungsmaßnahmen den Eingriff kompensieren können.

Aufgrund der Größe des Baugebietes mit 15 Parzellen und der Lage von Teilen des Gebietes im wassersensiblen Bereich wird jedoch von der Anwendung der Checkliste abgesehen. Die Einhaltung des Punktes 4. 1 der Checkliste kann auch aufgrund ungenauer Angaben zum Grundwasserstand daher hier nicht in Anspruch genommen werden.

Grundsätzlich kann jedoch auch hier eine Kompensation des Eingriffs durch die Anlage von strukturreichen Gärten und sonstigen Vermeidungsmaßnahmen angenommen werden.

Zudem ist eine „Zersiedelung“ der Landschaft hier nicht gegeben, da die Fläche in Nachbarschaft von anderen Wohnnutzungen entsteht und die Flächen aufgrund der umliegenden Wohnbebauung eindeutig als ortsintegrierte Flächen zu bewerten sind.

Es wird von einem Ausgleichsbedarf von 0,3 ausgegangen.

<i>Eingriffsfläche</i>	<i>Acker</i>
<i>Bewertung / Kategorie</i>	<i>I</i>
<i>Flächengröße</i>	<i>12.307 m²</i>
<i>Bewertung / Typ / Eingriffsschwere/</i>	<i>Typ B I 0,2 – 0,5</i>
<i>Anwendbarer Komp.faktor</i>	<i>0,30</i>
<i>Ausgleichsflächenbedarf in m²</i>	<i>3.693 m²</i>

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind als Flächen für Ausgleich und Ersatz 3.693 m² bereit zu stellen.

6.5 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für Ausgleichsmaßnahmen sind 3.693 m² notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Flurnummer 64 (Teilfläche) der Gemarkung Stadel, Gemeinde Holzheim durchgeführt werden. Die Flächen sind intensiv genutzte Ackerflächen.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.693 m².

Auf den Ausgleichsflächen der Gemeinde Holzheim in der Gemarkung Stadel, Gemeinde Holzheim sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dann von der Gesamtfläche abzubuchen:

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Entwicklungsziel ist eine Wiesenfläche mit wechselfeuchten Mulden.

- Ansaat einer Wiesenfläche mit einer Feuchtwiesenmischung mit Kräuteranteil unter Verwendung autochthonen Saatgutes
- Mahd der Flächen zur Aushagerung drei Jahre lang mit drei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf.
- Danach Mahd der Wiesen mit max. zwei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

- Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden
- Anlage von Flachmulden auf der Flurnummer 64 (TF) im westlichen Bereich der Fläche mit einer Mindestfläche von 100 m²
- Die Flachmulden sollen mit einer Tiefe von 20 – 40 cm hergestellt werden. Die wechselfeuchten Mulden sollen mit unterschiedlichen Abflachungen (ca. 1:10 bis 1:5) erstellt werden.
- Anpflanzung von 3 Hochstämmen unter Verwendung der Pflanzliste § 11 – 1. Grünordnung und Bodenschutz der Satzung entlang des westlich gelegenen Weges (Fl. Nr. 60); der Abstand soll untereinander mindestens 10 m betragen

Die Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes herzurichten und fertigzustellen.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

- Flächen für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung in Talräumen und auf grundwassernahen Standorten - von Aufforstung freizuhalten
- Orts- und landschaftsbildprägender Talraum mit hoher Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt
- Erhöhung des Anteils der Saum- und Gehölzstrukturen in bestehenden landwirtschaftlichen Flächen

werden durch die Anlage der Ausgleichsflächen unterstützt.

7 Flächenbilanz

Baugrundstücke	ca. 10.540 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.767 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 747 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Ökokontos auf Flurnummer 64, Gmkg. Stadel	3.693 m ²
Fläche ohne Ausgleich	13.054 m²
Gesamtfläche	16.747 m²

8 DENKMALSCHUTZ

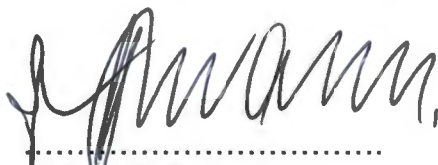
Im Bereich des Eingriffes befindet sich ein Bodendenkmal mit der Denkmalnummer 229242. Da die vermuteten Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung ausreichend zu berücksichtigen sind und die einschlägigen Denkmalschutz Gesetze zu beachten sind, wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens das BLfD kontaktiert. 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 WASSERWIRTSCHAFT

Der an das Baugebiet angrenzende Bereich östlich des Moosweges wird von der kleinen Paar bestimmt. Diese in der Nachbarschaft liegenden Flächen sind auch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

GEMEINDE HOLZHEIM, den *08.06.2012*



.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



Siegel

Anhang 1

Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes:

Ausgleichsfläche im Bereich der Flurnummer 64, Gemarkung Stadel, Gemeinde Holzheim mit 3.693 m²

