

GEMEINDE **HOLZHEIM A.FORST**  
LANDKREIS **REGENSBURG**  
REG. BEZIRK **OBERPfalz**

**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
**GRUBSTRASSE**  
**2. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Der seit dem 27. September 2000 rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 14. September 2000 sowie die seit dem 15. November 2007 rechtskräftige 1. Änderung in der Planfassung vom 30. November 2006 (Fassung der Begründung: 23. März 2007), sieht im gesamten Baugebiet den heutigen Ansprüchen von Bauwerbern nicht mehr gerecht werdende freistehende Einzelhausbebauung lediglich für Wohngebäude in einer traditionellen E-D- Bauweise (= 2 Vollgeschosse) bzw. in einigen Bereichen entsprechend der Geländeneigung auch mit einem zusätzlichen Untergeschoss (=U+E+D) als Höchstgrenzen mit steilen Satteldächern entsprechend dem ländlichen Umfeld und entsprechend der zum Zeitpunkt der Bebauungsplan- Aufstellung überwiegenden Nachfrage nach dieser Bauweise auch in der Gemeinde Holzheim a.Forst vor.

Außerdem entsprechen die in diesem Plan noch vorgegebenen Grundstücksgrößen sowie die damals festgesetzten überbaubaren Flächen nicht mehr der heutigen Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken sowie nach mehr planerischen Freiraum insbesondere auch für die Stellung der Gebäude in den Grundstücken.

Um zudem die sonstigen Wünsche der zukünftigen Bauwerber berücksichtigen zu können, sowie auch hinsichtlich einer zügigeren Realisierung des seit über 15 Jahren rechtskräftigen Baugebietes, sollen durch die vorliegende 2. Änderung unter Berücksichtigung der bereits vorgegebenen Erschließung, der wasserwirtschaftlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung des ursprünglichen Eingrünungskonzeptes für das Baugebietes, neben der Neuaufteilung bzw. Nachverdichtung der Baugrundstücke mit großzügig bemessenen überbaubaren Flächen auch für den Altbestand, alternativ zu den konventionellen Wohngebäuden mit steilen Satteldächern in einer E+D- Bauweise bzw. einer der Hangneigung in Teilen des Baugebiet entsprechenden nunmehr lediglich noch U+E- Bauweise im Rahmen der festgelegten 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, auch Wohngebäude mit flach geneigten Sattel-, Zelt- und Walmdächern sowie versetzten Pultdächern in einer E+1- bzw. U+E- Bauweise zugelassen werden.

Zugelassen werden im Baugebiet neben diesen Bautypen auch Gebäudetypen mit einem klassischen Pultdach sowie Flachdachgebäude gleichfalls in einer max. 2- geschossigen Bauweise.

Die zulässige Dachneigung für die E+1- Bauweise mit Zelt, Walm- und Satteldach und für die Bauweise mit versetztem Pultdach soll dabei 15° - 27° sowie für den Gebäudetyp mit Pultdach 10° - 20° betragen, so dass die Firsthöhe eines E+D- Bautyps mit Satteldach, einer max. Kniestockhöhe von 1,30 m und einer nunmehr zulässigen Dachneigung von 34° - 46° (gegenüber ursprünglich 38° - 48° bzw. 38°- 43°) nicht überschritten wird.

Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes wurden zusätzlich zum Einzel- und Doppelhausangebot mit zulässigen 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, noch 4 Mehrfamilienhäuser mit je max. 4 Wohneinheiten eingeplant um somit auch den verschiedenen Wohnbedürfnissen Rechnung tragen zu können.

Die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geänderten Planungsvorgaben machen zudem auch eine Überarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben (u.a. wurde die zulässige Geschossflächenzahl entsprechend der nunmehr 2-geschossigen Bauweise von 1,0 auf 0,8 reduziert und ein zweiter Garagen- oder Carportstandort zugelassen) sowie auch eine Überarbeitung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften notwendig.

So wurden die örtlichen Bauvorschriften den aktuellen Anforderungen entsprechend berichtigt bzw. überarbeitet (u.a. wurden hier neben der Überarbeitung der Kniestockhöhe für den E+D- Bautyp und einer generellen Überarbeitung der Wandhöhen, der Dachaufbauten, der Dachüberstände und der Anbauten auch braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen sowie die ursprünglich festgesetzten Firstrichtungen freigegeben und nunmehr auch Garagen bzw. Carports mit Flachdach und Pultdach zugelassen).

Auch die textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden entsprechend den aktuellen Planungserkenntnissen überarbeitet bzw. berichtigt.

Somit sind neben der Zeichenerklärung auch die Festsetzungen und Hinweise in ihrer Gesamtheit neu bearbeitet, so dass die Zeichenerklärungen, die Festsetzungen und die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 14. September 2000 sowie der 1. Änderung in der Fassung vom 30. November 2006 ihre Gültigkeit verlieren.

Durch die o.a. Änderungen und durch die Erschließung des noch unbebauten Bereichs des Baugebietes durch einen privaten Investor kann zudem eine zügige Realisierung des seit über 15 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Da es sich um einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, ist eine Bedarfsermittlung für das Baugebiet nicht veranlasst; konkrete Anfragen nach Baugrundstücken liegen bei der Gemeinde bzw. bei der VG Kallmünz bereits vor.

Um dem erhöhten Park- und Stellplatzbedarf auch im vorliegenden Baugebiet Rechnung zu tragen, wurde in den öffentlichen Erschließungsbereichen zusätzlich zu den festgesetzten privaten Stellplätzen, entsprechend der gemeindlichen Vorgabe, pro Parzelle noch mind. ein öffentlicher Stellplatz u.a. in den straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen eingeplant.

Betroffen hiervon ist jedoch nur der noch nicht erschlossene Baugebietsteil.

Zur Boden- und Baugrundbeschaffenheit im noch nicht erschlossenen Baugebietsbereich wurde insbesondere auch hinsichtlich einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers vom BGI Baugrundinstitut Stephan, Bad Abbach, ein Baugrundgutachten erstellt, das Bestandteil der vorliegenden Änderung ist (Geotechnischer Bericht vom 18.11.2016, Nr. 16.08.154).

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser kam die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Die anstehenden Schluffe und schluffigen Sande sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur zum Teil und nur bedingt geeignet. Eine langfristige wirksame Versickerung kann nicht gewährleistet werden.“

Hinsichtlich der Gestaltung der Straßenerschließung wurde ohne Abänderung der reinen Fahrbahnbreiten zusätzlich noch Mehrzweckstreifen für die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze aber auch zusätzliche Pflanzstandorte für straßenbegleitende Bäume

eingepplant. Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen mit dem Entwässerungsgraben wurden zusätzlich noch Aufweitungen gleichfalls mit Pflanzstandorte für Bäume eigeplant.

In grünordnerischer Sicht wurde auf die ursprünglich aus erschließungstechnischer Sicht vorgegebene westliche öffentliche Eingrünung entlang der Grubstraße, jedoch unter Einhaltung der erforderlichen Ortsrandeingrünung, verzichtet. Als Ausgleich hierfür wurde die nördliche öffentliche Grünfläche gegenüber dem Ausgangskonzept vergrößert und soweit nicht als Aufstau- und Rückhaltungsfläche benötigt, als Streuobstwiese konzipiert.

Um den Bauwerbern auch bei der Bepflanzung ihrer Grundstücke die größtmögliche Freiheit zu geben, wurden mit Ausnahme der Pflanzung eines Hausbaums insbesondere entlang der Erschließungsstraßen auf weitere planerische Bepflanzungsfestsetzungen verzichtet und durch textliche Festsetzungen festgelegt.

In wasserwirtschaftlicher Sicht wurden die ursprünglichen Festsetzungen und Empfehlungen der Niederschlagswasserableitung durch das Ing. Büro EBB, Regensburg überprüft. Detaillierte Berechnungen und weiterführende Maßnahmen (u.a. vorgesehene Entwässerung im Trennsystem mit Retentionszisternen in den privaten Grundstücken und Einleitung des Niederschlagswassers in bestehende Trockengräben, Rückhaltung des Niederschlagswassers in grünen Erdbecken mit Überlauf in den vorhandenen Mischwasserkanal (siehe hierzu auch Ziffer 4 der Festsetzungen)) wurden soweit erforderlich, bereits in die Planung eingearbeitet.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird noch ein wasserrechtliches Verfahren über das Landratsamt eingereicht. Darin ist ein Gesamtkonzept für die Niederschlagswasserentsorgung auch unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse dargestellt.

## GRÖSSE UND DICHTe DES BAUGEBIETES UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Fläche des Bruttobaulandes (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) des Baugebietes beträgt ca. 4,159 ha, davon ca. 0,927 ha bereits erschlossener Bereich „Auf der Röth“

sowie ca. **3,232 ha** unbebauter Bereich (einschl. der bereits bebauten Parzelle 40 und der bereits vermessenen Parzelle 39), unterteilt in

### **Bauflächen**

- Wohnbauflächen (Parzellenflächen)	ca. 2,355 ha	(72,87 %)
- davon Parzellen 39 und 40	ca. 0,164 ha	

### **Verkehrsflächen**

- Straßenflächen (einschl. Straßenbegleitgrün (Entwässerungsgraben) und Mehrzweckstreifen sowie öffentliche Parkplätze)	ca. 0,630 ha	(19,49 %)
---	--------------	-----------

### **Öffentliche Grünflächen**

- Grünflächen (G)	ca. 0,247 ha	(7,64 %)
-------------------	--------------	----------

und umfasst den bereits erschlossenen Bereich „Auf der Röth“ mit den Flurstücksnummern 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 407/5, 407/6, 407/7, 406/8, 407/9, 407/10, 407/11, 407/12 und 407/13 sowie den noch nicht erschlossenen, derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereich (einschl. der bereits bebauten Parzelle 40 und der vermessenen Parzelle 39) mit den Flurstücksnummern 406, 407, 572/1, 572/2, 578, 578/12 und Teilflächen der Flurstücksnummern 400/1, 572 und 578/6 der Gemarkung Holzheim.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind einschließlich des Bereiches „Auf der Röth“ (10 Parzellen bebaut und noch unbebaut) gegenüber dem Ausgangskonzeptes von 38 Parzellen nunmehr 49 (bei Parzelle 8/9 als Doppelhaus 50) Wohnbauparzellen für ca.150-200 neue Einwohner dargestellt.

Die vorgesehenen noch nicht vermessenen Grundstücksgrößen liegen dabei bei den dargestellten Mehrfamilienhausparzellen zwischen rd. 706 m<sup>2</sup> (Parzelle 4) und rd. 772 m<sup>2</sup> (Parzelle 1), bei der dargestellten Doppelhausparzelle bei rd. 360 m<sup>2</sup> (Parzelle 18) und rd. 435 m<sup>2</sup> (Parzelle 19) und bei den dargestellten Einzelhausparzellen zwischen rd. 487 m<sup>2</sup> (Parzelle 23) und rd. 779 m<sup>2</sup> (Parzelle 20) bzw. 860 m<sup>2</sup> (Parzelle 8/9); die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rd. 590 m<sup>2</sup>.

Da sämtliche Erschließungsmaßnahmen für den Planungsbereich des Baugebietes vom privaten Investor durchgeführt werden, fallen keine öffentlichen Erschließungskosten nach BauGB an.

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Ver- und Entsorgung (Kanal- und Wasserleitungen, Strom- und Telekommunikationsleitungen) sowie für die Realisierung der öffentlichen Grünflächen wird vom Investor ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

Der vorhandene Erschließungsbereich „Auf der Röth“ wurde bereits bzw. wird noch als öffentliche Erschließungsmaßnahme gemäß BauGB abgerechnet.

Ansonsten hat die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14. September 2000, sowie die Begründung der rechtskräftigen 1. Änderung in der Fassung vom 23. März 2007, soweit zutreffend, auch für die vorliegende Änderung Gültigkeit.

# UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

## 1. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Es sind klare Ausgangsverhältnisse für die Gemeinde Holzheim a.Forst im Hinblick auf Natur und Landschaft und auf die Prüfung der Umweltbelange gegeben. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2000 wurden die Umweltbelange verfahrensgemäß gewürdigt und mit Beteiligung der verschiedenen betroffenen Fachstellen und Verbände als Träger öffentlicher Belange für die Umweltgesichtspunkte erörtert.

In den aktuellen Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes, wird die ursprüngliche Würdigung der Umweltbelange nicht rekonstruiert.

Der Bericht bezieht sich auf die Änderungen des Bebauungsplanes auf Basis der vorgegebenen Grundlagen im rechtskräftigen Gebiet des Bebauungsplanes und seinem Wirkraum / Umfeld.

## 2. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN UND BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

### 2.1 Natürliche Grundlagen

#### *Naturraum*

Das Allgemeinde Wohngebiet „Grubstraße“ befindet sich im Naturraum D61 "Fränkische Alb", Naturraum-Untereinheit nach ABSP "Hochfläche der Mittleren Frankenalb" (081-A).

#### *Lage und Bestand*

Die geplante Wohngebietserweiterung befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Holzheim a.Forst im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur. Es umfasst selbst überwiegend Ackerland und randlich (nordöstlicher Abschluss) ein kleines Wiesengrundstück und dort Randgehölze, die erhalten bleiben. Durch die bereits vollzogene Teilerschließung und Teilbebauung sind im südlichen Bereich bereits Wohngebietsstrukturen im Anschluss an gegebene Ortsbebauung vorhanden.

In sanfthügeliger Landschaft nimmt das rund 4 ha große Gebiet ein nach Nordosten hin abfallendes Gelände auf rund 370 m NN Höhe ein.

Im direkten Umgriff grenzt neben bestehenden Wohngebietsstrukturen eine Abflussmulde mit Gehölzbestand im Nordosten, im Westen eine Gemeindeverbindungsstraße sowie im Anschluss daran Ackerland an.

#### *Boden/Geologie*

Die Geologische Karte M 1: 500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich „Braunkohlentertiär i.w.S. (Naabtal, Nordfazies im Molassebecken): Ton, Schluff, Sand, z.T. mit Braunkohle-Einlagerungen“ auf. Als Bodentyp ist von Braunerde unterschiedlicher Mächtigkeit auszugehen. In bereits bebauten und erschlossenen Teilgebieten ist durchwegs von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Zur Boden- und Baugrundbeschaffenheit im noch nicht erschlossenen Baugebietsbereich wurde vom BGI Baugrundinstitut Stephan, Bad Abbach, ein Baugrundgutachten erstellt, das Bestandteil der vorliegenden Änderung ist (Geotechnischer Bericht vom 18.11.2016, Nr. 16.08.154). Es zeigt „anstehende Schluffe und schluffige Sande auf“.

### *Potentielle natürliche Vegetation*

Nach der Übersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2012), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete aufzeigt, bestehen im Planungsgebiet Wuchsbedingungen für Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

### *Reale Vegetation*

Den Großteil des rund 4 ha großen Geländes nimmt derzeit noch Ackerland mit gegendüblichen, getreide- und futterbaugeprägten Fruchtfolgen ein. Ein Teilbereich ist bereits bebaut und erschlossen, so dass sich dort schon Grünflächen mit üblichen Gärten und Rasen bzw. Grünstreifen entlang der Wege finden. An bestehenden Gehölzen finden sich Laubsträucher und Bäume entlang der Gemeindeverbindungsstraße im westlichen Abschluss des Baugebietes sowie am nordöstlichen Rand zu einem Abflussgraben.

## 2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen (Bestand)

### *Schutzgut Mensch*

Das Wohngebiet dient dem Schutzgut in elementaren Lebensbedürfnissen, und es ist hierzu bereits teilverwirklicht. Ansonsten umfasst das Planungsareal Ackerland, das in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen Bedeutung hat. Für die Naherholung sind keine herausragenden Elemente gegeben.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Der Planungsbereich weist im Bestand keine besonderen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Randsäume hin zu den Straßen sind nur teilweise mit Gehölzen bestanden und so für die Tierwelt, insbesondere für Vögel für Brut und Ansitz bedeutsam. Arten nach Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG sind nicht bekannt oder zu erwarten und auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland erkennbar nicht betroffen.

### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Neben dem bereits verwirklichten Baugebiet ist das Schutzgut Boden im Bestand durch konventionelle Landwirtschaft dominiert. Durch die Ackernutzung ist eine temporäre Erosionsgefahr immer gegeben. Belastungen durch Dünge- und Pestizideinsatz sind nicht ausgeschlossen, durch ordnungsgemäße Landwirtschaft minimiert. Es ist von keinen oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Zur Boden- und Baugrundbeschaffenheit im noch nicht erschlossenen Baugebietsbereich wurde insbesondere auch hinsichtlich einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers vom BGI Baugrundinstitut Stephan, Bad Abbach, ein Baugrundgutachten erstellt (Geotechnischer Bericht vom 18.11.2016, Nr. 16.08.154).

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser kam die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: „Die anstehenden Schluffe und schluffigen Sande sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur zum Teil und nur bedingt geeignet.“

Als Bodenart ist Braunerde vorherrschend. Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht dokumentiert oder bekannt.

Ein Wasserschutzgebiet oder Trinkwassereinzugsbereich ist durch das Baugebiet nicht betroffen.

### *Schutzgut Luft/Klima*

Das Planungsgebiet liegt in keinem klimatisch für Luftaustausch oder Kaltluftabfluss herausragenden Bereich.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild ist teilweise durch anstehendes und bereits bestehendes Neubaugebiet gekennzeichnet, das noch nicht durch besondere Ein- und Durchgrünung ausgestattet ist und teilweise einen schroffen Übergang in die Landschaft aufweist. Die offene Landschaft nach Nordwesten hin weist typische Elemente der Oberpfälzer Agrarlandschaft auf.

### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

## 3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Wohngebietserweiterung dient dazu, den Bedarf der Gemeinde Holzheim a.Forst an Häusern für Familien zu decken.

## 4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Eine Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Wohngebietes direkt im Anschluss an das bestehende, was vor allem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begrenzt.

## 5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES MIT VERWIRKLICHUNG DES BAUGEBIETES

### 5.1 Auswirkungen auf maßgebliche Schutzgüter

#### *Schutzgut Mensch*

Als nachteilige Auswirkung ist allein der Verlust von Flächen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln relevant. Ansonsten ist mit der Erweiterung des Wohngebietes eine entsprechende positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch vorgezeichnet.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Es geht zwar Ackerlebensraum verloren. Dagegen entstehen mit neuen Grünstrukturen aus Gärten und Randgrün auf den Bauparzellen reichhaltige Lebensräume, die zahlreichen Tieren als Lebensraum und Teillebensraum dienen. Zuerst werden Singvögel und Insekten in einer weit höheren Artenanzahl davon profitieren. Weiterhin sind als Ausgleich und für die Einbindung in die Landschaft naturnahe Heckenstrukturen und eine Streuobstwiese als mittlerweile seltener Lebensraum für bestimmte Vogelarten von herausragender Bedeutung im Norden des Gebietes festgesetzt.

### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind vor allem die Versiegelung durch Überbauung (Häuser Zufahrten, Straßen) negativ zu werten. Im Übrigen tritt durch ganzjährigen Bewuchs gegenüber dem Ausgangszustand Acker eine Verbesserung ein.

### *Schutzgut Luft/Lokalklima*

Durch die Einrichtung des Wohngebietes sind nur unmittelbar vor Ort kleinklimatische Veränderungen vorgegeben. Durch neue Grünstrukturen ist hier von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Die bestehenden, benachbarten Wohngebiete und die schon verwirklichten Neubauten im Gebiet sind bisher nur mangelhaft in die Landschaft eingebunden, so dass mit der künftigen Verwirklichung des Baugebietes mit heimischen Laubgehölzen an den Übergängen zur freien Landschaft eine bessere Ortsrandbegrünung erreicht werden kann. Der Verlust an Fläche in der Landschaft wird gemindert, indem keine landschaftsbildprägenden Elemente eingenommen werden.

### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten - weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland. Es sind keine Baudenkmäler bekannt oder zu erwarten.

### *Betrachtung des Klimaschutzaspektes*

In dem Neubaugebiet wird davon ausgegangen, dass nach Stand der Techniken in Energieeinsparung (Dämmung) und Energieeffizienz die Familienhäuser gebaut und eingerichtet werden. Nachteilig ist der Aspekt des Neubaus z.B. gegenüber der Nutzung von Altbeständen dahingehend zu werten, indem durch Bau und Herstellung von entsprechenden Baustoffen Energie verbraucht wird, für die ein hoher Anteil an fossilen Brennstoffen mit belastenden Auswirkungen anzunehmen ist.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen in den Grünbereichen, die CO<sub>2</sub> dauerhaft speichern werden, ist auch im Hinblick auf den Klimaschutzaspekt von einer ausgleichenden Wirkung auszugehen.

## 5.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine für die Natur und Landschaft maßgeblichen neuen Eingriffe oder Eingriffsdimensionen verbunden. Der bisher aufgezeigte Kompensationsumfang innerhalb des Geltungsbereiches mit Randumgrünungen und der Einrichtung einer Extensivwiese mit Obstbäumen bleibt in seinen Grundelementen bestehen.

Eine detaillierte Aufschlüsselung bzw. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb zur 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht veranlasst.

## 6. BETRACHTUNG DER NULLVARIANTE UND VON PLANUNGSAalternativen

Ohne Fertigstellung des Baugebietes würde in den noch nicht bebauten Teilbereichen die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen fortbestehen. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung nicht mehr.

## 7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT

Das Allgemeine Wohngebiet bzw. seine Verwirklichung verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auch keine besonderen Maßnahmen der Überwachung erforderlich sind.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung sind wesentliche Gesichtspunkte der Umweltprüfung wie die Frage nach alternativen Standorten nicht mehr relevant. Der Umweltbericht bezieht sich im Wesentlichen auf die Bebauungsplanänderung und betrachtet die allgemeinen Faktoren. Hier ist zu nennen, dass mit Ausnahme des Verlustes an Primärproduktionsflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse die Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes überschaubar gering sind. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist mit der Standortwahl minimiert. Mit einer standortheimischen Umgrünung ist gegenüber einem artenarmen Lebensraum aus Äckern eine gewisse Bereicherung für den Naturhaushalt im Hinblick auf Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erkennen. Dem steht ein Eingriff v.a. hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber, indem Boden mit all seinen negativen Auswirkungen versiegelt wird.

**Erstellt:** 25. April 2017 / Fassung: 15. Mai 2017

durch:

Dipl. Ing. (FH) Albert Konrad, Lohgasse 7, 95671 Bärnau

**Aufgestellt:**

Regenstauf, den 15. Dezember 2016

Regensburg, den 15. Dezember 2016

**Geändert:**

Regenstauf, den 15. Mai 2017

Regensburg, den 15. Mai 2017

Planungsbüro für Wohn-und Gewerbe-  
bau Simone Schmalzl, Dipl. Ing. (FH)

Ulrich Freimüller  
Dipl. Ing. (FH), Architekt

Gemeinde Holzheim a.Forst

Andreas Beer  
Erster Bürgermeister