



Gemeinde Holzheim a. Forst
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kirchfeld“ Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Entwurf, 16.04.2018



PrNr. 579001

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg
T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200
www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I	Begründung	3
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
2	Planungskonzeption	4
2.1	Planungsziele und Bedarf	4
2.2	Geplante Nutzung	4
2.3	Schutzgebiete / geschützte Objekte	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Ver- und Entsorgung	5
2.6	Immissionen	6
2.7	Grünordnung	7
3	Flächenbilanz	7

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Holzheim am Forst beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Holzheim die dort vorhandenen Wohngebiete zu erweitern und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Hierfür darf die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB 10.000 m² nicht überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen. In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Holzheim und umfasst die Flurstücke 444, 444/1-444/5 alle Gemarkung Holzheim a. Forst.

Das Plangebiet ist umgeben von

- von einer Erschließungsstraße (Kirchenstraße) im Nordwesten,
- der Kreisstraße (Regensburger Straße) im Nordosten,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Westen.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile und Grundlagen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem

Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung,
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Am Kirchfeld“, Alfred Bartl Akustik Bauphysik, 13.04.2018.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Gemeinde Holzheim a. Forst befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Kallmünz. Die ca. 3 km nordwestlich gelegene Marktgemeinde Kallmünz wird im Regionalplan¹ raumordnerisch als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort bezeichnet.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ursprüngliches Ziel der Darstellung im Flächennutzungsplan war unter anderem, die unmittelbar westlich gelegene Kirche St. Ägidius baulich in den Ortsbereich zu integrieren.

Nachverdichtungspotenziale

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit in der Gemeinde Holzheim am Forst nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Nennenswerte Leerstände im Gemeindegebiet sind nach Angabe der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

Baulücken

Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet Holzheim a. Forst sind bis auf wenige Parzellen vollständig bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf an. Eine Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern freier, bebaubarer Grundstücke hat lediglich zwei verkaufsbereite Eigentümer ergeben.

Die Gemeinde selbst verfügt zurzeit über keine freien Bauparzellen.

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Holzheim a. Forst auf die aktuelle große Nachfrage nach Wohnbauland. Für das geplante Baugebiet liegen der Verwaltung bereits Anfragen vor.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 14 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

Auf den Parzellen 2-5 und 7-9 kann alternativ anstelle eines Einzelhauses ein Doppelhaus mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte errichtet werden.

¹ Regionalplan Region Regensburg (11) in der zurzeit gültigen Fassung

Für einige Parzellen kann bei Grenzgaragen aufgrund der topografischen Situation die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO (Bayerische Bauordnung) zulässige mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m überschritten werden. Für diese Parzellen ist ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die übrigen Regelungen des Art. 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

2.4 Erschließung

Das Baugebiet ist über die Kirchenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße zwischen Kirchenstraße und Regensburger Straße.

2.5 Ver- und Entsorgung

Schule / Kindergarten

Der Ort Holzheim am Forst verfügt über eine Mutter/Kind Gruppe, einen Jugendtreff und gehört zum Schulverband Kallmünz. Der ca. 3 km entfernt liegende Markt Kallmünz hat eine Grund-, Haupt- und Mittelschule.

Strom

Die Stromversorgung ist über die Erweiterung des Leitungsnetzes der Bayernwerk AG gewährleistet.

Wasser

Die Wasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Stadtwerken Burglengenfeld geregelt.

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen und der gemeindeeigenen Teichkläranlage zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt. Hinsichtlich der noch bis Ende Februar 2019 laufenden Betriebserlaubnis und der danach künftig sicherzustellenden ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung werden aktuell seitens der Gemeindeverwaltung entsprechende Verhandlungen geführt. Dabei ist davon auszugehen, dass die abwassertechnische Entsorgung für das gesamte Gemeindegebiet (einschließlich des dann bereits angeschlossenen Baugebiets „Am Kirchfeld“) auch weiterhin gesichert sein wird.

Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen einer geotechnischen Untersuchung¹ ist eine Versickerung auf dem Grundstück in den tiefer gelegenen Sandschichten möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird auf den jeweiligen Grundstücken in Sickerzisternen zurückgehalten und versickert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Niederschlagswasserkanal der in der Planzeichnung dargestellten Rückhaltefläche zugeführt und dort versickert.

¹ Geotechnischer Untersuchungsbericht Baugebiet Am Kirchfeld, Baugrundinstitut Klein+Winkelvoß GmbH, 21.06.2017

Der Überlauf der Rückhaltefläche wird an einen noch zu errichtenden Regenwasserkanal angeschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt aufgrund des ausgelasteten Mischwasserkanals und auftretender Probleme mit wild abfließendem Wasser für den südlichen Teil von Holzheim ein Niederschlagswasserkonzept erstellen zu lassen, in dem unter anderem die Niederschlagswasserentsorgung des geplanten Baugebiets „Am Kirchfeld“ berücksichtigt wird. Es ist vorgesehen für den gesamten südlichen Teil von Holzheim einen Niederschlagswasserkanal zu errichten, der über ein Rückhaltebecken in den östlich verlaufenden Graben am Seitzenberg entwässert.

Wild abfließendes Wasser

Zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über das Geländeniveau zu legen. Das Erdgeschoss eines Gebäudes sollte mindestens 20 cm über dem Straßen- und Geländeniveau liegen.

Das wild abfließende Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet sollte schadlos durch das Baugebiet durchgeleitet und geordnet abgeleitet werden. Es ist vorgesehen, wild abfließendes Wasser innerhalb des Baugebiets über die Erschließungsstraße dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich ist (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St2149 maßgeblich beaufschlagt. Die Höhe dieser Verkehrslärmimmissionen wurde anhand der schalltechnischen Untersuchung der Firma alfred bartl akustik \ bauphysik ermittelt und bewertet¹.

An maximal fünf der möglichen Gebäude ergeben sich teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 um 7 dB tagsüber und um 9 dB nachts. An zwei der möglichen Gebäude ergeben sich noch teilweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um 3 dB tagsüber und um 5 dB nachts.

Die Überschreitungen treten hauptsächlich an den beiden östlichen Parzellen 6 und 14 auf. Eine Verbesserung der Situation an den beiden Gebäuden ergibt sich, wenn diese in der Westhälfte der Parzelle 14 bzw. in der Südhälfte der Parzelle 6 angeordnet werden. In diesem Fall können sich abschirmungsbedingt an der Nordfassade der Bebauung auf der Parzelle 5 im obersten Geschoss (I.OG) und an im Erdgeschoß der Parzelle 7 zusätzliche geringfügige, vernachlässigbare Überschreitungen der Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 um 1 dB für die Nachtzeit ergeben.

Aufgrund der vorliegenden Lärm-Immissionssituation wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet. Das Konzept sieht eine Kombination aus baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vor. Eine aktive Schallschutzeinrichtung ist aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht zielführend, da eine Lärmschutzeinrichtung aufgrund des nicht realisierbaren Überstandes eine nicht vertretbare Höhe entsprechend der jeweiligen Gebäudehöhen erreichen würde.

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Am Kirchfeld“, Alfred Bartl Akustik Bauphysik, 13.04.2018

2.7 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist das Baugebiet durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Pflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken,
- naturnahe der Gestaltung des Regenrückhaltebeckens im Osten des Plangebietes.

3 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	13.432
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	11.706
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkplätze	1.295
Öffentliche Grünflächen	431