

INHALT

I	Begründung	3
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	4
2	Planungskonzeption	4
2.1	Planungsziele und Bedarf	4
2.2	Geplante Nutzung	5
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	8

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, 13.11.2018,
- Geotechnischer Untersuchungsbericht Baugebiet Am Kirchfeld, Baugrundinstitut Klein+Winkelvoß GmbH, 21.06.2017.

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 als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort bezeichnet.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits 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. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage innerhalb des Ortsgebiets und der günstigen Erschließungsmöglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbauflächen sehr gut geeignet. Vergleichbar gut geeignete Standort für Wohngebiete sind im Gemeindegebiet Holzheim a. Forst zurzeit nicht verfügbar.

Aufgrund der Lage in der Nähe des Kleinzentrums Kallmünz, der umgebenden Landschaft mit zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten und der vergleichsweise noch günstigen Bodenpreise ist die Gemeinde Holzheim a. Forst vor allem für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort. Aufgrund dessen wurde bereits eine Bedarfserhebung durchgeführt, welche die Ausweisung des Baugebiets „Grubstraße“ zur Folge hatte. Im Zuge der Realisierung der Planung des Baugebiets „Grubstraße“ hat sich jedoch herausgestellt, dass die Kosten pro m² Bauland im Vergleich zu infrastrukturell gleichwertigen Gemeinden weit über den ortsüblichen Preisen liegen und die Bauvorhaben insbesondere für junge Familien nur schwer zu realisieren sind.

In Folge dessen hat sich die Gemeinde Holzheim entschlossen, neben dem Baugebiet „Grubstraße“ eine sozialverträgliche Alternative gerade für junge Familien bereit zu stellen, welche das Eigenheim in Eigenleistung ohne Bauträger realisieren wollen. Dies wird mit dem vorliegen Bebauungsplan „Am Kirchfeld“ erreicht, dessen Grundstücke unabhängig von einem Bauträger zum Kauf angeboten werden sollen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Kirchfeld“ reagiert die Gemeinde Holzheim a. Forst auf die aktuelle große Nachfrage insbesondere nach günstigem Wohnbauland. Die Bauplätze des Baugebiets „Grubstraße“ wurden inzwischen größtenteils verkauft. Sonstige Baulücken und Nachverdichtungspotentiale befinden sich in privater Hand und sind zurzeit nicht verfügbar.

Für die 14 Parzellen des geplanten Baugebiets liegen nach Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung bereits 31 Anfragen vor.

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

2.2 Geplante Nutzung

Das Baugebiet dient entsprechend dem Verfahren nach § 13b BauGB ausschließlich der Wohnnutzung. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

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.

Im Ortsbereich von Holzheim am Forst sind inzwischen verschiedene Dachformen zu finden. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Dachformen zugelassen, um im Baugebiet vielfältige Bauformen zu ermöglichen und Anträge auf Freistellungen zu vermeiden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig, da diese nicht der ortstypischen Bebauung entsprechen.

Für einige Parzellen kann bei Grenzgaragen aufgrund der topografischen Situation die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO (Bayerische Bauordnung) zulässige mittlere Wandhöhe bis max. 3,80 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 mit mindestens 4 m³ Retentionsvolumen zurückgehalten und versickert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Niederschlagswasserkanal der in der Planzeichnung dargestellten Rückhaltefläche zugeführt und dort versickert.

Der Überlauf der Rückhaltefläche wird an einen noch zu errichtenden Regenwasserkanal angeschlossen, der über das Grundstück des Vorhabenträgers (FINr. 85, Gmkg. Holzheim a. Forst) verläuft und vorübergehend in den Mischwasserkanal in der Frühlingsstraße entwässert.

Die Gemeinde beabsichtigt zukünftig aufgrund des ausgelasteten Mischwasserkanals und auftretender Probleme durch wild abfließendes Wasser für den südlichen Teil von Holzheim (einschließlich des geplanten Baugebiets „Am Kirchfeld“) ein Niederschlagswasserkonzept erstellen zu lassen. Es ist zukünftig 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 über die Mulde am südlichen Rand des Baugebiets dem Rückhalte- und Versickerungsbecken 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 bewertet².

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

² Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Am Kirchfeld“, Alfred Bartl Akustik Bauphysik, 13.11.2018

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 im Erdgeschoß der Parzelle 7 zusätzliche geringfügige, abwägbare Überschreitungen der Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 um 1 dB für die Nachtzeit ergeben.

Um eine ortstypische Bebauung mit den ortsüblichen Abständen zur Staatsstraße zu ermöglichen, sind die Baugrenzen der Parzellen entlang der Staatsstraße möglichst großzügig gestaltet; in der Planzeichnung ist lediglich einen Mindestabstand von 5 m vom Gehwegrand durch die Baugrenzen vorgeg 6 und 14 wird im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt. Für die Festsetzungen der baulichen und passiven Lärmschutzmaßnahmen wird auf Wunsch der Gemeinde für jede Parzelle der ungünstigste Fall angenommen. Damit ist eine unabhängige Bebauung der einzelnen Parzellen möglich.

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.

Ein Abrücken der Bebauung auf den beiden östlichen Parzellen von der Schallquelle (Staatsstraße) sodass wenigstens die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden, ist innerhalb der Baufenster möglich. Der Außenwohnbereich (Gärten) wird so geschützt, dass mindestens die Grenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum bzw. weiter Innerhalb des Gebietes die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 für den Tagzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

An den bestehenden und den zukünftigen Gebäuden ergibt sich mindestens eine Fassade, an welcher in allen Geschoßen keine Überschreitungen der Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 auftreten, so dass bei geeigneter Grundrissgestaltung auch Möglichkeiten zur Fensterlüftung über ruhige Gebäudeseiten gestehen.

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	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	13.433
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	11.265
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkplätze	1.247
Öffentliche Grünflächen	921