

Gemeinde Holzheim

Gemeindeteil Holzheim

Begründung

Zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Ausweisung von Wohnbauflächen“
Gemarkung Holzheim, FlstNr. 377 und 378



Vorhabensträger:

Gemeinde Holzheim
Hochstiftstraße 2
89438 Holzheim

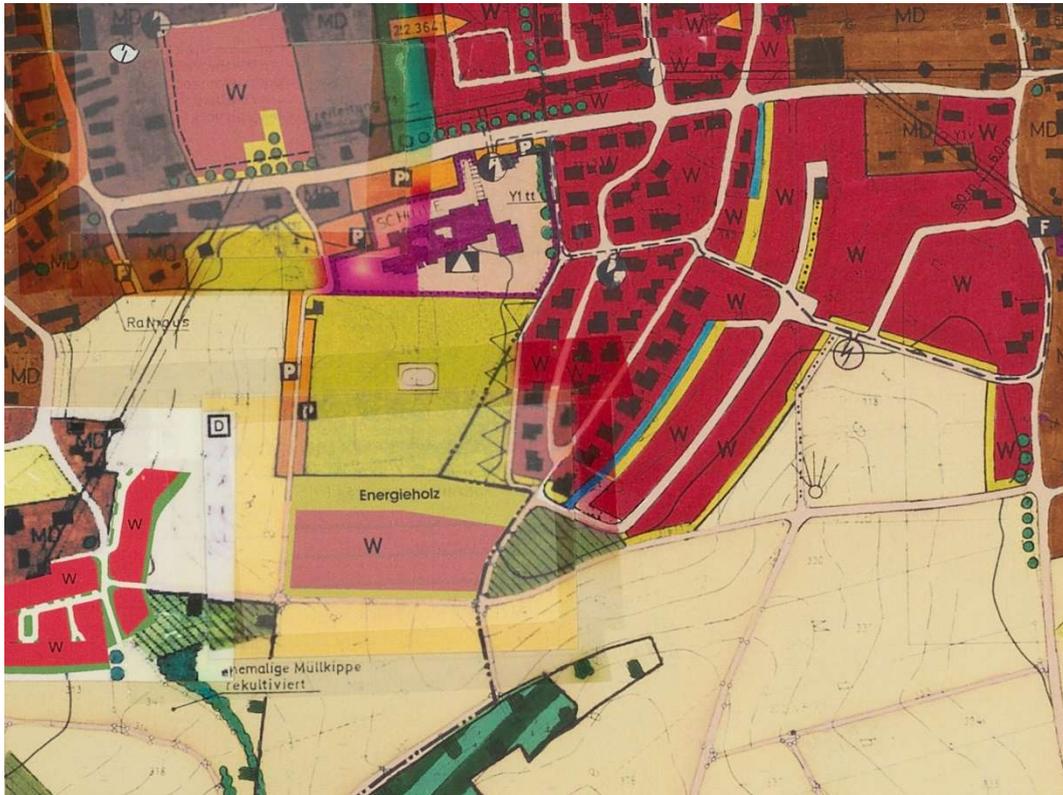
Begründung in der Fassung vom 24.09.2024
Gemeinde Holzheim / 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt

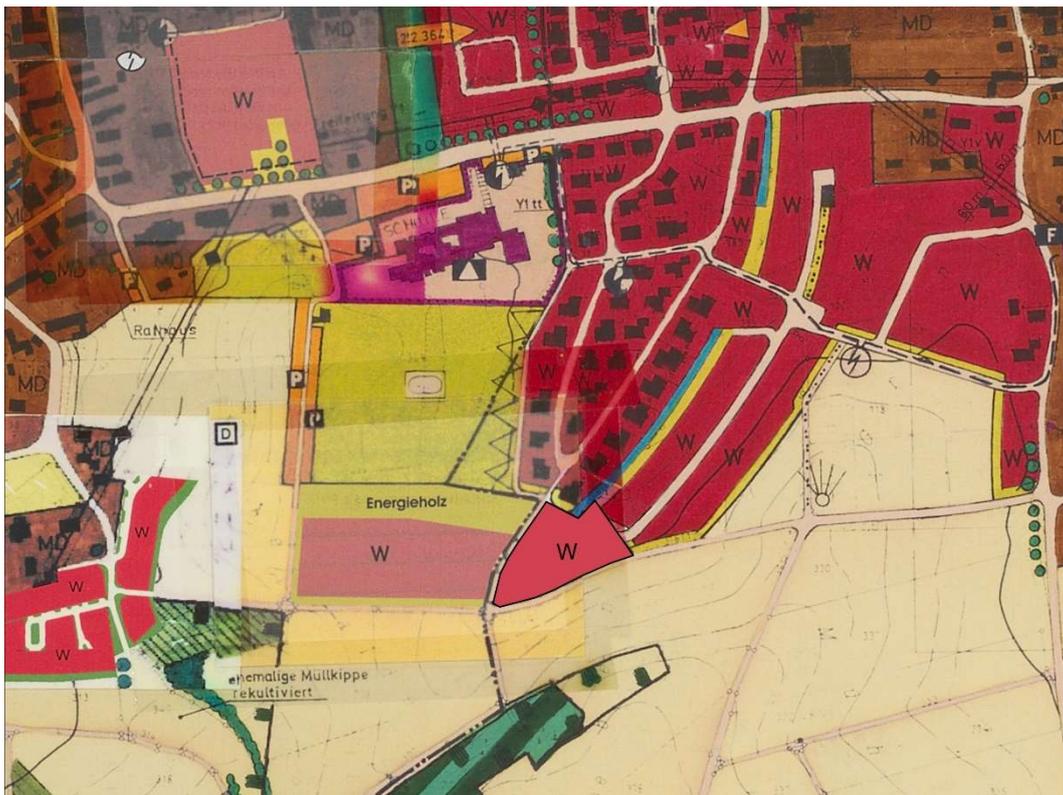
1. Stand der Bauleitplanung
2. Sachverhalt der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Regionalplanerische Zielsetzungen
4. Planungserfordernis / Planungsziel
5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
6. Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

1. Stand der Bauleitplanung

Für die Gemeinde Holzheim, Landkreis Dillingen an der Donau, liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.



Dieser soll wie folgt geändert werden:



2. Inhalt der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Gemeinderatssitzung vom 24.09.2024 wurde der Beschluss zur Erstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als wesentlichen Obstgartenbestand dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern.

In der Sitzung vom hat der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung des Vorentwurfs vom 01.09.2024 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Flurstück Nutzungsart Betroffenheit

Holzheim	377	Streuobstwiese	ganz
Holzheim	378	Streuobstwiese	ganz

Die Änderungsflächen liegen am südwestlichen Ortsausgang von Holzheim zwischen der „Siebenbrunnstraße“ und der Straße „Am Breitenberg“. Bisher sind die beiden Flächen als wesentliche Obstgartenbestände (0,70 ha) dargestellt (s. Karte 2). Es erfolgt die Änderung der Darstellung in Wohnbauflächen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines ergänzenden Angebotes an Wohnbauflächen zu schaffen.

Die Änderungsfläche des kleinen Baugebiets reicht von der „Siebenbrunnstraße“ bis zum asphaltierten Feldweg am Hangfuß eines Nordhanges und ist bereits von bestehender Wohnbebauung hufeisenförmig umschlossen.

Bei der Fläche handelt es sich faktisch um eine Baulücke im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Darstellung der Fläche als „Wohnbaufläche“ erscheint daher sachgerecht

Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfsänderung bildet die Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dillingen an der Donau.

3. Regionalplanerische Zielsetzungen

Die Gemeinde Holzheim liegt im Landkreis Dillingen an der Donau, im nördlichen Teil des Regierungsbezirks Schwaben und ist somit der Planungsregion Nordschwaben zuzuordnen. Die Gemeinde liegt ca. 20 km parallel zur Bundesstraße 16 Günzburg – Donauwörth und etwa gleichweit von Augsburg, Donauwörth und Ulm/Neu-Ulm entfernt. Es besteht eine Auffahrmöglichkeit auf die Bundesautobahn A 8 bei den Anschlussstellen Zusmarshausen bzw. Burgau.

Für eine zukunftsorientierte gemeindliche Planung ist, im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Planzeichnung dahingehend zu

ändern, dass zur Darstellung „wesentliche Obstgartenbestände“ eine zusätzliche Nutzung in Form einer „Wohnbaufläche“ zugelassen wird. Übergeordnet sind folgende Ziele planerisch festgesetzt.

4. Planungserfordernis / Planungsziel

Im Verfahren soll die Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt werden, da in der Gemeinde weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnbauland herrscht.

Andere Flächen stehen nicht zur Verfügung und an der geplanten Stelle fügt sich eine Wohnbaufläche sinnvoll ein.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die bestehende Siebenbrunnstraße. Ein zusätzlicher asphaltierter Feldweg im Süden kann sowohl für die Abfahrt in östlicher und westlicher Richtung verwendet werden. Wasserleitung/Abwasserleitung und Telekommunikation sind bereits in der nördlich angrenzenden Siebenbrunnstraße vorhanden. Die Anschlussmöglichkeit für die Bauplätze ist gesichert.

Eine zusätzliche verkehrsmäßige Erschließung (Anfahrbarkeit und Rettungsfahrzeuge) ist über die Erschließungsstraße „Am Breitenberg“ im Norden und Nord/Osten, sowie im Westen gesichert.

Die Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung, sowie die Stromleitungen, können ebenfalls von der bestehenden Siebenbrunnstraße aus realisiert werden.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Einflussgebiet des Vorhabens lassen sich die Umweltbedingungen und ihre Bestandteile wie folgt darstellen:

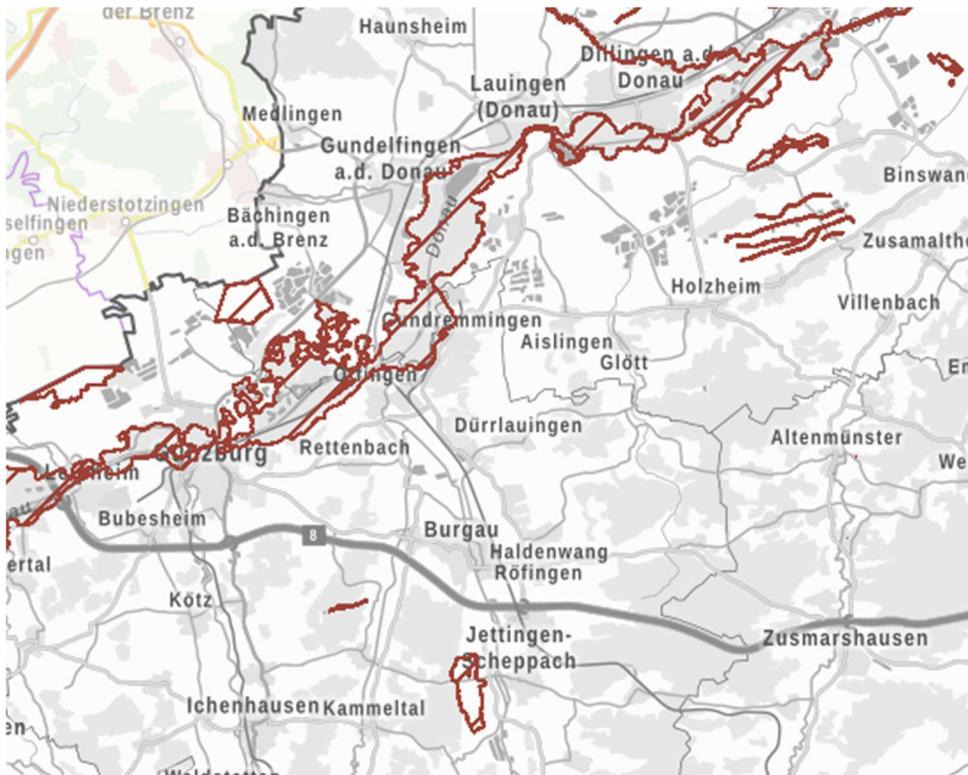
Lebensräume

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche für Streuobstwiese, die landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Im dargestellten Bereich sind nur zwei Großbäumen vorhanden.

Schutzgebiete nach den §§ 23 – 30 BeNatSchG

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen

nach § 26 Abs. 1 BNatSchG „ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft“, wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung, erforderlich ist.



Im vorgesehenen Änderungsbereich sind keine Europäischen Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Vorkommen seltener Arten



Streng geschützte Arten nach Richtlinien FFH, Europäische Vogelarten oder Gattungen sind nicht bekannt.

Boden

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die derzeit vorhandenen Feldwege dienen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sowie der Naherholung. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Luft und Klima

Das Planungsgebiet ist dem Klimabereich der Donauniederung zuzuordnen, mit einer mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 5°C bis 9°C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt nach Costa in etwa 700 mm. Größere Waldgebiete wie z. B. „der Naturpark Augsburg Westliche Wälder“ im Süden des Gemeindeareals sorgen für ausreichend Frischluftzufuhr und besitzen damit eine wichtige Klimaausgleichsfunktion. Durch den akuten fortschreitenden Klimawandel ist dies relativ zu betrachten. Die Schutzgüter werden durch die Erweiterung des Grüngürtels nicht beeinträchtigt.

Erholung und Landschaftsbild

Durch das vorgesehene Wohngebiet, mit einer Erweiterung der Eingrünung des Ortsbilds, sowie den bereits asphaltierten Feldweg im Süden, wird das Landschaftsbild nicht gestört. Es ist lediglich eine geringfügige Störung der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, sind bereits gewisse anthropogene Einflüsse vorhanden. Die Grundstruktur der Landschaft wird durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Wasser

Durch die topographische Lage des Wohngebiets sind keine zusätzlichen Belastungen von Wasserschutzgebieten oder Oberflächengewässer zu erwarten.

6. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich das Plangebiet außerhalb von Boden- und Baudenkmalern der Denkmalliste. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 5 BayDSchG.

Holzheim, den

Simon Peter
Erster Bürgermeister