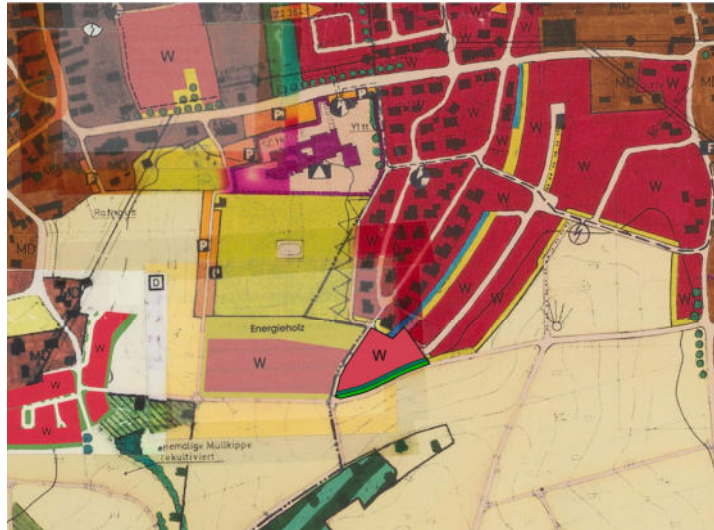


Gemeinde Holzheim

Gemeindeteil Holzheim

Begründung zum Bebauungsplan „Siebenbrunn Mitte“



Gemarkung Holzheim, FlstNr. 377 und 378

Bauherr:

Gemeinde Holzheim
Hochstiftstraße 2
89438 Holzheim

Holzheim, den

Simon Peter
1. Bürgermeister

Inhalt

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

2. Grundzüge der Planung

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

4. Bestandsanalyse

4.1 Wesentlicher Obstbaumbestand

4.2 Verkehr/ Erschließung

4.3 Topographie

4.4 Wasser

4.5 Schutzgebiete

4.6 Jagd

5. Planungsziele

5.1 Nutzung

5.2 Verkehrsrechtliche Erschließung

5.2.1 Verkehrsrechtliche Erschließung

5.2.2 Zu- und Abfahrt

5.2.3 Ruhender Verkehr

6. Rechtsgrundlagen

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Holzheim beabsichtigt im Plangebiet ein Wohngebiet zu errichten. Die Planung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans „Siebenbrunn Mitte“ gemäß § 12 BauGB gefasst. Das Planungsrecht ist nicht zeitlich begrenzt. Mit der Planung wird die rechtliche Voraussetzung zum späteren Bau der Wohngebäude geschaffen.

Wie schwierig die Lage am deutschen Wohnungsmarkt tatsächlich ist, zeigt der Blick auf die Zahlen: **Über 800.000 Wohnungen fehlen in Deutschland**, Tendenz steigend. Mehr als 9,5 Millionen Menschen, vor allem Alleinerziehende und deren Kinder, leben auf beengtem Wohnraum, so das Statistische Bundesamt.

Die ursächlichen Gründe für die geringe Quote an Wohneigentum in Deutschland sind folgende: **hohe Finanzierungshürden, hohe Zinsen, hohe Grunderwerbskosten und Kaufnebenkosten (Makler, Notar) für Immobilien.**

Auch in der Gemeinde Holzheim gibt es nach wie vor eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, die derzeit nicht gedeckt werden kann. Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung werden regelmäßig umgesetzt, sofern ein Grunderwerb getätigt werden kann. Dies reicht jedoch bei weitem nicht aus.

2. Grundzüge der Planung

Die Gemeinde Holzheim gehört zum Landkreis Dillingen an der Donau. Das Plangebiet befindet sich direkt neben zwei Baugebieten am südlichen Rand von Holzheim. Die beanspruchte Fläche verfügt über eine Größe von ca. 7014 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet zwei Grundstücksflächen, diese befinden sich im Eigentum von Hans Selzle bzw. von Christoph Schuhmaier und beinhaltet folgende Flächen

Gemarkung Flurstück

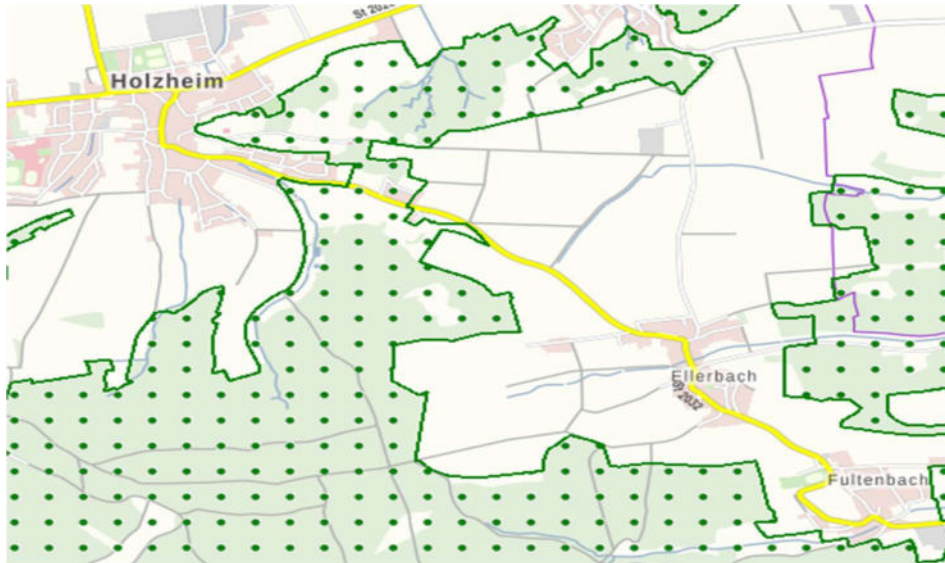
Holzheim	377
Holzheim	378

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

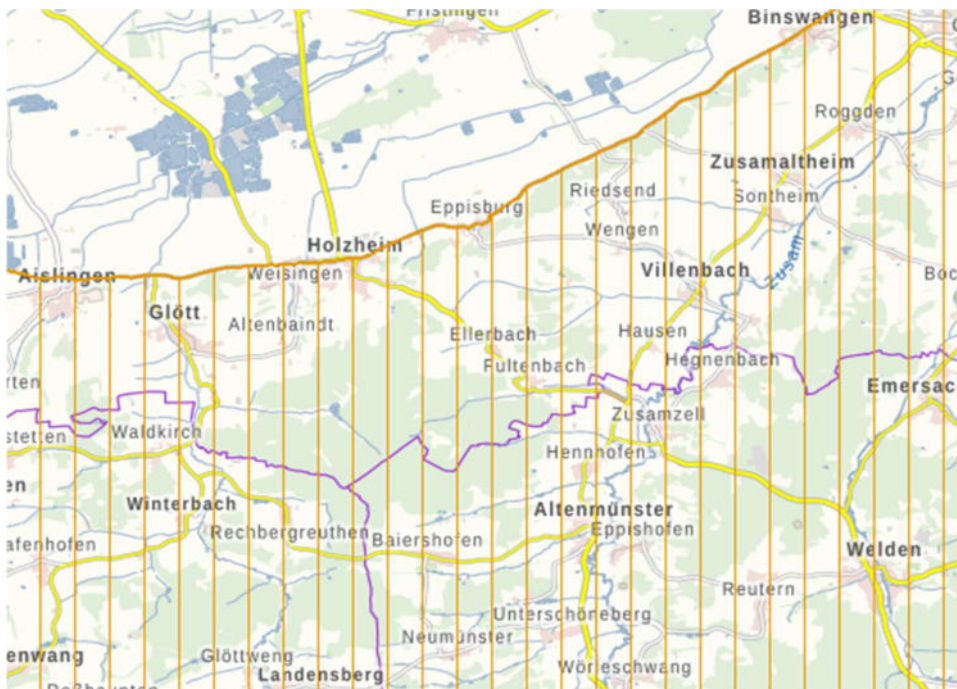
Die Gemeinde Holzheim liegt im Landkreis Dillingen an der Donau, im nördlichen Teil des Regierungsbezirks Schwaben und ist somit der Planungsregion Nordschwaben zu zuordnen.

Schutzgebiete nach §§ 23 – 30 BNatSchG

Siehe Flächennutzungsplan



Im Norden entlang der Staatsstraße 2028 befindet sich die Grenze des Naturpark Westliche Wälder.



4. Bestandsanalyse

4.1 Wesentlicher Obstbaumbestand

Der größte Teil des wesentlichen Obstbaumbestands besteht vorwiegend aus Grünfläche. Der dominierende Baum ist ein Walnussbaum, gefolgt von vereinzelt Fichten am Rand der Fläche.

4.2 Verkehr und Erschließung

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.

4.3 Topographie

Das Baugebiet befindet sich in einer Talsenke des angrenzenden Baugebiets „Am Breitenberg“. Der asphaltierte Feldweg im Süden ist die Abgrenzung zum Grünland bis hin zum Wald. Die umschließenden Baugebiete „Siebenbrunn“ im Westen und „Am Breitenberg“ im Osten sind ansteigende Geländeformationen, bei denen es sich um die Ausläufer des Naturparks „Augsburg westliche Wälder“ handelt.

4.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in keiner festgesetzten Überschwemmungsregion. Es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es kein fließendes oder stehendes Gewässer. Nordöstlich des Planungsgebietes dient der Siebenbrunnbach zur Entwässerung des Oberflächenwassers.

4.5 Schutzgebiete

Siehe Flächennutzungsplan

Im Norden entlang der Staatsstraße 2028 befindet sich die Grenze des Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“.

Der Naturpark Augsburg – Westliche Wälder liegt vor den Toren Augsburgs und ist Mittelschwabens einziger Naturpark. Das Gebiet erstreckt sich westlich Augsburgs auf einem Gebiet von 1.200 km². Der Naturpark wird durch die Flüsse Wertach bzw. Schutter im Osten, Mindel im Westen und Donau im Norden begrenzt. Als Lieferant für Holz, saubere Luft und reines Wasser sowie für Erholungssuchende ist er von großer Bedeutung in Bayerisch-Schwaben. Es gibt dort auch rund 1.500 km markierte Radwanderwege und etwa 1.000 km Wanderwege. Diese o.g. Merkmale werden durch die Zielsetzung eines Baugebietes noch verstärkt, da es sich um eine harmonische Abrundung des Ortes handelt.

4.6 Jagd

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (insbes. § 1 Abs. 2 sowie § 6 Bundesjagdgesetz) und unter Rücksichtnahme auf die Umgebung des Ortes sollte bei Bedarfsfall im Einzelfall Regulierung von Wildbeständen ermöglicht werden (Schweinepest bei Wildschweinen und die sogenannte Myxomatose bei Hasen und Kaninchen).

Die Jagdausübung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch den Jagdpächter bzw. die zuständige Jagdgenossenschaft.

Auf die Jagd außerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der weiterhin bestehenden Zufahrt und des geringen zusätzlichen Verkehrs keine signifikante Auswirkung zu erwarten.

5. Planungsziele

5.1 Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich beläuft sich auf eine Größe von 0,7 Hektar. Die Fläche benötigt keinen zusätzlichen Wegebau.

5.2 Verkehrsrechtliche Erschließung

5.2.1 Verkehrsaufkommen

Der bestehende Freizeitverkehr z. B. in die angrenzenden Westlichen Wälder findet insbesondere am Wochenende statt.

5.2.2 Zu- und Abfahrtsmöglichkeit

Die Zu- und Abfahrt zum Baugebiet erfolgt über die beiden übergeordneten Straßen, Römerstraße bzw. Augsburgs Straße. Lieferanten und Handwerker können das Gebiet sowohl über die Altenbaindter Straße, als auch über die Siebenbrunnstraße erreichen.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Auf Grund der Notwendigkeit im Bebauungsplan sämtliche mit der geplanten Nutzung des Baugebietes einhergehenden städteplanerischen Sachverhalte zu regeln, sind hier auch Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen.

Die Erholungssuchenden der Westlichen Wälder werden wie bis her auf Flächen im Verlauf der Waldwege seitlich parken können.

Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, eine Fällung von Bäumen ist ebenfalls nicht erforderlich.

6. Rechtsgrundlagen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV

Baugesetzbuch	BauGB
---------------	-------

Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
-------------------------	----------

Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
-------------------------------	------------

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
--	----

Bayerische Bauordnung	BayBO
-----------------------	-------

in den jeweils aktuellen Fassungen

Plangrundlage:

Bayerische Vermessungsverwaltung