

Bebauungsplan **GEWERBEGEBIET "AM SCHLARPFENGRUND"** im Ortsteil Pessenburgheim der Gemeinde Holzheim in der VG. Rain am Lech

B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB)

bestehend aus 5 Seiten

1. ZIEL

Die Gemeinde Holzheim, mit 1.173 Einwohnern (31.12.95) zeigt eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung.

Neben der regen Bautätigkeit im Wohnbau und Umbauten landwirtschaftlicher Anwesen strebt Holzheim auch eine angemessene Entwicklung von Gewerbebauflächen an um für Handel und Gewerbe Grundstücke für neue Ansiedlung zu schaffen bzw. Aussiedlungs- und Erweiterungswünsche heimischer Betriebe erfüllen zu können.

Diesem Ziel dient auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, welcher aus der Entwicklung der Gemeinde begründet ist:

Das heutige Gemeindegebiet Holzheims setzt sich aus den ehemaligen selbständigen Gemeinden Holzheim, Bergendorf, Riedheim, Stadel und Pessenburgheim zusammen. Diese Ortsteile haben seit jeher viele Gemeinsamkeiten, die Gemeindebevölkerung von Gesamt-Holzheim fühlt sich zusammengehörig.

Neben der Stadt Rain hat Holzheim in der Verwaltungsgemeinschaft den kontinuierlich größten Einwohnerzuwachs und ist auch in Kreis Donau-Ries eine der am stärksten wachsenden Gemeinden. (am 25.05.87: 1.006, am 31.12.95: 1.173 Einwohner - Zuwachs ca. 16,6 %)

Die ursprünglich rein landwirtschaftlich geprägten Ortsteile haben sich stark gewandelt. Viele Höfe wurden aufgegeben oder auf Nebenerwerb umgestellt. Die außerlandwirtschaftlich Beschäftigten sind bereits in der Mehrzahl.

Der weitaus größere Teil der Berufstätigen muß nach auswärts pendeln (Vergleich am 25.05.87: 481 erwerbstätigen Personen stehen am Ort nur 138 Beschäftigte gegenüber, von welchen noch ein Anteil Einpendler sind). Dem soll durch die Schaffung örtlicher Arbeitsplätze begegnet werden.

Nur durch die Zurverfügungstellung der erforderlichen Flächen kann der, sich derzeit abzeichnenden, kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde Holzheim Rechnung getragen werden.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 2.1. Die Gemeinde Holzheim stellt derzeit einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan auf. In diese Planungen wird das hier ausgewiesene Gewerbegebiet übernommen.
- 2.2. Die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes parallel zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist erforderlich und begründet:
- um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde Holzheim zu vermeiden, nachdem in der Gemeinde dringend Gewerbebauflächen erforderlich sind um Betriebe am Ort halten zu können (z.B. Fa. ELMATO) und
 - um für die ehemals fünf selbständigen Gemeinden und heutigen Ortsteile die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des größeren Gemeindegebietes zu fördern und einer ungeordneten zerstreuten Ansiedlung von Gewerbebetrieben entgegen zu wirken.

3. UMGRIFF

- 3.1 Der überplante Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke
- Fl.-Nr. 499 östlicher Teil mit anteilig 40.000 qm landwirtsch. Nutzfläche
 - Fl.-Nr. 480 anteilig: Kreisstraße DON 33
- 3.2. Begrenzt wird der Geltungsbereich
- im Süden durch den Flurweg Fl.-Nr. 500
 - im Osten durch die Kreisstraße DON 33
 - im Norden durch den Flurweg Fl.-Nr. 498
 - im Westen durch die anschließende frei Flur, Restfläche aus Fl.-Nr. 499

4. FLÄCHENGLIEDERUNG/BEGRÜNUNG

(die Flächen sind aus den vermessungsamtlichen Grundplänen i.M. 1:1.000 entnommen und können deshalb nur annähernd genau sein!)

4.1. Grünflächen

Neu anzulegende Grünflächen

- dicht zu bepflanzende Grüngürtel zur freien Flur (Süd, Nord, West) (öffentlich)

2.730

Summe neu anzulegender Grünflächen

2.730 qm

Begleitgrün und zu bepflanzende Bereiche (öffentlich)		
- entlang der Kreisstraße DON 33	1.120	
- entlang der neuen Erschließungsstr.	600	
- Vorbehaltsfl. für spätere Verlängerung der Erschließungsstraße	390	
Summe Grünfl. entlang v. Str. u. Wegen		2.110 qm

Summe aller ausgewiesenen Grünflächen 4.840 qm

zusätzlich 5 % der Grundstücksflächen

5 % aus 35.250 ergibt 1.760 qm

somit werden insgesamt mindestens **6.600 qm** Grünflächen erreicht.

4.2. Verkehrsflächen

Nach Ausbau der neuen Erschließungsstraßen-Anbindung an die DON 33 ergeben sich im Geltungsbereich folgende Verkehrsflächen:

- Kreisstraße DON 33	1.500	
- Erschließungsstraße	1.350	
- Parkbuchten	130	
- Fuß- und Radwege	780	
Summe aller Verkehrsflächen		3.760 qm

4.3. Flächenvergleiche

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches		42.100 qm
abzüglich Verkehrsflächen	3.760	
und öffentliche Grünflächen	4.840	8.600

verbleiben veräußerbare Flächen

- für Gewerbegebiet (GE)		33.500
--------------------------	--	--------

überbaubare Grundstücksflächen
(Flächen innerhalb der Baugrenzen)

- für Gewerbegebiet (GE)		28.360
--------------------------	--	--------

4.4. Städtebauliche Werte

- Geltungsbereich	42.100 qm = 100,0 %
- veräußerbare Flächen	33.500 qm = 79,6 %
- überbaubare Flächen (Fl. innerhalb d. Baugrenzen)	28.360 qm = 67,3 %
- Verkehrsflächen	3.760 qm = 8,9 %
- Grünflächen	4.840 qm = 11,5 %

5. VERSORGUNGSANLAGEN

Nach Angaben der Gemeinde Holzheim ist die Wasserversorgung durch den "Zweckverband Wasserversorgung Thierhauptener Gruppe" sichergestellt.

Das Abwasser -auch verschmutztes Niederschlagwasser gewerblicher Hofflächen- wird der Kläranlage Holzheim in Pessenburgheim zugeführt, welche in nächster Zeit saniert wird. Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dach- und schmutzfreien Hofflächen sind über Grünbereiche auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt.

Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Erschließung durch Fachbüros erfolgen, welche sich mit den einschlägigen Fachbehörden abzustimmen haben.

6. ERSCHLIESSUNG / KOSTEN

Für die Erschließung des Gebietes sind voraussichtlich folgende Anlagen erforderlich für welche die Kosten geschätzt werden:

6.1. Straßen und Anbindungen

- Umbauten der Kreisstraße DON 33
Anbindung des Baugebietes Ansatz ca. 110.000
- Erschließungsstraße neu
mit Rad- u. Fußweg
ca. 152 lfdm je 2.600 395.200
- Rad-, Fußweg entlang der DON 33
ca. 225 lfdm je 200 ca. 45.000

Es wird davon ausgegangen, daß für die Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße DON 33 Ablösungen nicht anfallen.

6.2. Wasserversorgung

(die folgend aufgeführten Massen beinhalten nur den Bedarf für den Geltungsbereich - Zubringerleitungen sind hier noch nicht erfaßt)

Wasserversorgungsleitungen			
ca. 252 lfdm	je	200	ca. 50.400
Grundstücksanschlüsse			
ca. 8 Stück	je	1.200	ca. 9.600

6.3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserleitung			
ca. 252 lfdm	je	700	ca. 176.400
Grundstücksanschlüsse			
ca. 8 Stück	je	5.000	ca. 40.000

6.4. Straßenbeleuchtung

Straßenleuchten			
ca. 7 Stück	je	5.000	ca. 35.000

6.5. Grünflächen

Für Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der damit zusammenhängenden Vorbereitungsarbeiten und Erstpflege wird angesetzt

ca. 4.840 qm	je	12	ca. 58.080
Summe Erschließungskosten			ca. 919.680
gerundet			ca. 920.000

7. KOSTEN-UMLEGUNG

Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch werden in Höhe von 90 % auf die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Maßgabe der Satzung der Gemeinde Holzheim umgelegt. Die Kostenbeiträge für Wasserversorgung, Grundstücksentwässerung, Kraft- und Energieversorgung richten sich nach den einschlägigen gemeindlichen Gebührensatzungen bzw. den Bestimmungen der Versorgungsträger.

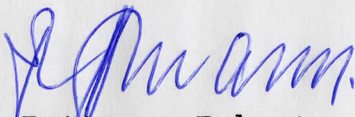
Aufgestellt: Donauwörth, 19.11.96
letztmals geändert am 18.03.97, 25.01.99
Architekturbüro Anton Götz
Dr. Loeffelladstrasse 101, 86609 Donauwörth



Architekt Anton Götz



H O L Z H E I M , d e n



Ruttmann Robert
(1. Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

Fertigung vom: 02. Juni 1999