

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

bestehend aus 5 Seiten

1. ZIEL

Die Gemeinde Holzheim, mit 1.130 Einwohnern (30.06.00) 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 wies die Gemeinde im Jahr 1997 im OT. Pessenburgheim das Gewerbegebiet "AM SCHLARPFENGRUND" aus; genehmigt durch das Landratsamt Donau-Ries mit Bescheid vom 12.08.1999 Nr. SG 40-644

Die dort ausgewiesenen Bauflächen sind zwischenzeitlich bebaut bzw. verkauft worden. Um die beständige Entwicklung Holzheims zu fördern wird direkt im Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet eine weitere, etwa gleich große Fläche als GEWERBEGEBIET "AM SCHLARPFENGRUND II" ausgewiesen.

Das heutige Gemeindegebiet Holzheims setzt sich aus den ehemaligen selbständigen Gemeinden Holzheim, Bergendorf, Riedheim, Stadel und Pessenburgheim zusammen.

Begründet ist die Ausweisung des Baugebietes dadurch, daß die ursprünglich rein landwirtschaftlich geprägten Ortsteile sich stark gewandelt haben. Viele Höfe wurden aufgegeben oder auf Nebenerwerb umgestellt. Die außerlandwirtschaftlich Beschäftigten sind in der Mehrzahl. Dazu kommt, daß der weitaus größere Teil der Berufstätigen nach auswärts pendeln muß. Dem soll durch die Schaffung örtlicher Arbeitsplätze weiterhin begegnet werden, was nur durch die Zurverfügungstellung der erforderlichen Flächen erreicht werden kann.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 2.1. Die Gemeinde Holzheim hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, gen. mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 27.04.2000, Nr. SG 40-666.
- 2.2. In dieser Planung ist das hier vorgesehene Gewerbegebiet als solches ausgewiesen.
Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Am Schlarpfengrund II" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. UMGRIFF

- 3.1 Der überplante Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke
- Fl.-Nr. 499 vollständig: landwirtsch. Nutzfläche
 - Fl.-Nr. 499/1 anteilig: Erschließungsstraße
 - Fl.-Nr. 499/2 vollständig: rückzubauende Wendeplatte
 - Fl.-Nr. 499/3 anteilig: Gewerbegrundstück
 - Fl.-Nr. 499/9 anteilig: aufzulassender öff. Grüngürtel
- 3.2. Begrenzt wird der Geltungsbereich
- im Süden
durch den Flurweg Fl.-Nr. 500
 - im Osten
durch das GE "Am Schlarpfengrund"
 - im Norden
durch den Flurweg Fl.-Nr. 498
 - im Westen
durch den Flurweg Fl.-Nr. 487/1

4. BEBAUUNG

- 4.1. Bauliche Nutzung
Das ausgewiesene Baugebiet umfaßt ca. 3,95 ha. vorwiegend derzeitiges Ackerland.
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2
- Nr. 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Nr. 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Nr. 3. Tankstellen,
- Nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2
- Nr. 4. Anlagen für sportliche Zwecke,
- Ausnahmsweise werden zugelassen nach § 8, Abs. 3
- Nr. 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Ausgeschlossen bleiben nach § 8 Abs. 3
- Nr. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Nr. 3. Vergnügungsstätten

4.2. Bebauung und Gestaltung

Bei der festgesetzten offenen Bauweise wird die Zahl der Vollgeschoße auf zwei und die maximale Traufhöhe auf 8,0 m über natürlichem Gelände begrenzt. Die Festlegung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,6 soll eine dem Ortsbild angepaßte, nicht zu dichte Bebauung mit reichlicher Durchgrünung sicherstellen. Diesem Ziel dienen auch die Gestaltungsfestsetzungen des § 5 der Satzung.

4.3. Erschließung

Die Verkehrserschließung des GE "Am Schlarpfengrund II" wird durch die Verlängerung der Erschließungsstrasse des Baugebietes "Am Schlarpfengrund" erreicht. Die dortige Wendeschleife wird zurückgebaut, die Fläche dem anschließenden Gewerbegrundstück zugeschlagen.

5. NATURFÖRDERNDE MAßNAHMEN

siehe dazu Konzept der Landschaftsarchitektin Frau Armbruster-Schieck vom 12. September 2000

6. 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 erst kürzlich saniert wurde. 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.

7. ERSCHLIESSUNG / KOSTEN

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

7.1. Straßen und Anbindungen

- Rückbau der derzeitigen Wendeplatte		Ansatz ca.	12.000
- Erschließungsstraßenverlängerung mit Rad- u. Fußweg einschl. Wendeplatte ca. 180 lfdm	je	2.600	ca. 468.000

7.2. Wasserversorgung

Wasserversorgungsleitungen ca. 150 lfdm	je	200	ca. 30.000
Grundstücksanschlüsse ca. 8 Stück	je	1.200	ca. 9.600

7.3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserleitung ca. 150 lfdm	je	700	ca. 105.000
Grundstücksanschlüsse ca. 8 Stück	je	5.000	ca. 40.000

7.4. Straßenbeleuchtung

Straßenleuchten ca. 3 Stück	je	5.000	ca. 15.000
--------------------------------	----	-------	------------

7.5. Grünflächen

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

ca. 3.600 qm	je	12	ca. 43.200
--------------	----	----	------------

Summe Erschließungskosten ca. 722.800

gerundet ca. 730.000

