

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich "Hanfberg im Stadtteil Zirgesheim"

Bei der Stadt Donauwörth herrscht nach wie vor eine sehr rege Nachfrage nach Bauplätzen. Nachdem die Eigentümer der im Bebauungsplanumgriff gelegenen Grundstücke dem Stadtrat eine Bebauung vorgeschlagen und diese beantragt hatten, hat dieser bereits in einer Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 2.4.1982 seine Zustimmung hierzu erteilt und gleichzeitig das Stadtbauamt beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten.

Eine Ausweisung einiger Baugrundstücke in diesem Bereich war schon längere Zeit vorgesehen, nachdem auch bereits Teilbereiche des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Landschaftsschutzgebietes schon länger bebaut sind. Nach Rücksprache und Ortseinsicht mit der Ortsplanungsstelle für Schwaben wurde der Planungsbereich entsprechend begrenzt und die Erstellung von 7 eingeschossigen Wohnhäusern in Aussicht gestellt, sofern keine begründeten ablehnenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingehen werden. Die geplanten Einzelwohnhäuser sollen sich in die bestehende Häuserstruktur einfügen und diesen Siedlungsbereich des Stadtteiles Zirgesheim abrunden und abschließen. Eine weitere Bebauung sollte vermieden werden, um den "Dirlitzenberg" sowie das geplante Landschaftsschutzgebiet von einer weiteren Erschließung freizuhalten. Um die Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermöglichen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Teilbereich ist nunmehr als Wohnbaufläche neu auszuweisen. Der Stadtrat hat die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits am 29. Juli 1982 und gleichzeitig beschlossen, daß die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig nebeneinander im sog. Parallelverfahren durchzuführen sind. Somit kann der Bebauungsplan aus dem entsprechend geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Planbereich sind 7 Einzelwohnhäuser mit Doppelgaragen vorgesehen, die wahlweise auch in die Häuser integriert werden können. Der Baugrund besteht teilweise aus Kalkstein, teilweise aus Lehm. Das Grundwasser steht erst in tiefen Schichten an. Die Bruttofläche hat eine Größe von ca. 6.000 m², für die nach Abzug von ca. 10 % Fläche für die Erschließungsanlage mit ca. 600 m² eine Nettobauplatzfläche von ca. 5.400 m² verbleibt. Nachdem bereits Einigung zwischen und mit den Eigentümern besteht, wird ein Umlegungs- oder Grenzregelungsverfahren nicht notwendig werden. Die Bauparzellen werden in einem sog. freiwilligen Umlegungsverfahren geschaffen werden können.

Die bestehenden Schlehdornsträucher und der Wildwuchs als Abgrenzung zwischen den Bauparzellen und dem "Dirhlitzenberg" sind unbedingt zu erhalten, um diese natürliche optische Grenze beizubehalten und um einen harmonischeren Übergang von der Bebauung zum freien Außenbereich im geplanten Landschaftsschutzgebiet zu gewährleisten.

Gemäß der Zustimmung und finanziellen Vorausleistung der Eigentümer wurde nach Beschlußfassung durch den Bau- und Grundstücksausschuß am 22. Juni 1982 eine Teilerschließung mit der Kanalisation und einer zunächst provisorischen Baustraße in der geplanten Stichstraße bereits durchgeführt, um Kosten zu sparen. Die weitere Erschließung wird ab dem Haushaltsjahr 1983 erfolgen, wenn der Änderungsplan zum Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan genehmigt und rechtsverbindlich sein werden. Die Kanalisation wird im Trennsystem erfolgen. Der Anschluß an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Entwässerungsanlage (zum Klärwerk Donauwörth) ist gewährleistet. Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

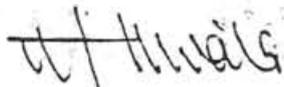
1. Schmutz- und Regenwasserkanalisation ca.	65.000,-- DM
2. Straßen (Fahrbahn) und Gehwege, Straßenbeleuchtung einschl. Straßenentwässerung ca.	50.000,-- DM
3. Wasserhauptleitung einschl. der erforderlichen Anschlußstücke, Armaturen, Erdarbeiten ca.	6.500,-- DM
Gesamtkosten der Erschließung	121.500,-- DM
	=====

Der nach Abzug des städtischen Anteiles mit 10 v.H. verbleibende restliche Erschließungsaufwand wird gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 29.11.1978 auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Im Haushaltsplan für 1983 und die kommenden Jahre werden die entsprechenden Beträge eingeplant werden können, die größtenteils durch Vorausleistungen der Anlieger abgedeckt werden.

Die Anschlußbeiträge für Kanal- und Wasseranschluß werden nach den geltenden Sätzen der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungs- und Wasserabgabesatzung erhoben.

Ein Sozialplan im Sinne des § 13 a Bundesbaugesetz (BBauG) braucht nicht erstellt zu werden.

Donauwörth, 13. Oktober 1982



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister