

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13 des Marktes Obergünzburg für das Gewerbegebiet "Kemptener Straße" nach § 9 Abs. 6 BBauG

Entwurfsverfasser: Ernst Demmler, Bautechniker  
Willofser Straße 39  
8953 Obergünzburg-Ebersbach

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Markt Obergünzburg besteht ein Flächennutzungsplan, der sich jedoch nicht auf die eingemeindeten früher selbständigen Gemeinden Burg, Ebersbach und Willofs erstreckt. Nachdem die Laufzeit dieses Flächennutzungsplanes abgelaufen ist, wurde die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben 1972 beauftragt, einen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Marktes Obergünzburg gemeinsam mit der Gemeinde Günzach aufzustellen. Dieser Flächennutzungsplan ist noch nicht soweit gediehen, daß schon in Kürze mit dem Abschluß der Planung gerechnet werden kann. Da konkrete, kurzfristig durchzuführende Bauvorhaben in dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht durchgeführt werden können, muß vor Abschluß des Flächennutzungsplanes ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen und dafür ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Gleichzeitig soll die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Der Ausweisung liegt eine Standortuntersuchung, die von der Ortsplanungsstelle bei der Regierung durchgeführt wurde sowie eine Untersuchung des Landschaftsarchitekten Zettler, der mit der Erstellung des Landschaftsplanes für Obergünzburg beauftragt ist, zugrunde.

Das vorhandene Gewerbegebiet ist für den Markt Obergünzburg deshalb nicht ausreichend, weil ein Großteil der Grundstücke nicht verfügbar ist und die Nutzung des größten Teiles dieses Gebietes nicht voll nutzbar ist, da für diese Flächen nur eingeschränkte Immissionswerte zulässig sind, da es an ein Wohngebiet angrenzt und dort Beeinträchtigungen möglich sind.

Der Markt Obergünzburg benötigt daher ein weiteres Gewerbegebiet für eine möglichst weitreichende Nutzung, um seiner Aufgabe als Unterzentrum gerecht zu werden und die ihm aufgrund des Landesentwicklungsprogrammes zufallenden Aufgaben erfüllen zu können und gewerbliche Arbeitsplätze schaffen zu können. Neben den konkreten Bauvorhaben können in dem jetzt zur Ausweisung vorgesehenen Gebiet weitere Betriebe investieren.

### 2. Lage und Bestandsaufnahme

Das Gewerbegebiet liegt im Westen von Obergünzburg und liegt direkt an der Bundesstraße 12 (alt), die nach wie vor eine wesentliche Bedeutung für den Raum Obergünzburg hat als nächste Verbindung nach Kempten und Kaufbeuren. Das Gewerbegebiet ist vom Ort abgesetzt und liegt ca. 40 m höher als

der Ort Obergünzburg. Das Gewerbegebiet grenzt an die Flurgrenze der Gemeinde Günzach. Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Günzach	4 km
zum Ortszentrum Obergünzburg	800 m
zur Bushaltestelle der Bundespostlinie	800 m
zum Sitz der VG Obergünzburg	800 m
Versorgungseinrichtungen (Läden etc.)	800 m

Eine eigene Haltestelle im Gewerbegebiet ist möglich, da die Linie direkt dort vorbeiführt. Das Gelände ist eben. Der Grundwasserspiegel liegt dort ca. 4 m tief.

Die Bodenbeschaffenheit, späteiszeitliche Ablagerungen, vorwiegend aus Kies und Lehm, stellt einen tragfähigen Baugrund dar. Für größere Belastungen ist eine Untersuchung zweckmäßig, wobei auf den Grundwasserstand geachtet werden sollte. Das Baugrundstück ist derzeit unbebaut. Die nächsten Gebäude sind ca. 300 m entfernt.

### 3. Planung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Ausweisung als Industriegebiet halten wir nicht für notwendig. Entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten werden die Gebäude höhenmäßig voneinander abgesetzt, damit sich die im Gelände befindliche Mulde auch innerhalb des Baugebietes weiter fortsetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes soll eine möglichst weitgehende Nutzung angestrebt werden. Deshalb soll jedoch besonderer Wert auf die äußere Eingrünung des Gewerbegebietes gelegt werden.

Die Einbindung in die Landschaft und die Eingrünung wird durch den Grünordnungsplan geregelt, den der Landschaftsarchitekt Zettler entwirft. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem wirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 9,6 ha einschließlich der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzungsflächen und Grünflächen. Als Bruttobaufläche weist der Bebauungsplan ca. 4,7 ha aus.

Die Baugrenze im Westen reicht bis an den Hangfuß und wird durch einen Grüngürtel abgesetzt.

### 4. Umweltschutz und Umweltgestaltung

Im Süden des Baugebietes führt die Bundesstraße 12 (alt) vorbei. Die Belastung der Straße ist jedoch nicht mehr so hoch, daß unvertretbare Beeinträchtigungen für das Baugebiet auftreten. Durch einen 20 m breiten Grüngürtel entlang der B 12 erfolgt jedoch eine Abgrenzung zum Baugebiet.

Die nächste Wohnbebauung ist soweit vom Baugebiet entfernt, daß auch von dort keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete, Anlagen und Einrichtungen zu befürchten ist.

Auch durch den Verkehr zum Gewerbegebiet dürften keine Beeinträchtigungen erfolgen, da gerade von der Hauptrichtung aus Kempten der Ort nicht berührt wird.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

### 5. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die einen direkten Anschluß an die B 12 (alt) hat. Die Straßen sollen durch beidseitige Gehsteige abgegrenzt werden. Jede Erschließungsstraße erhält einen Wendeplatz, um nicht aufwendige Erschließungsbaumaßnahmen im Gelände vorzunehmen.

Die Hapterschließungsstraße kann, soweit dies notwendig wird, als Umgehungsstraße, entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Trasse mit einigen Veränderungen, verwendet werden. Aber auch eine innerörtliche Verbindung zum Gewerbegebiet ist auf dieser Trasse möglich.

Als weitere Erschließung ist ein Geh- und Radweg über den bestehenden Feld- und Waldweg, der entsprechend auszubauen ist, eingeplant. Dieser ermöglicht den besseren Zugang zum Baugebiet, als ein Geh- und Radweg entlang der B 12 (alt). Dieser Weg kann bis zum Nachbarort Immenthal verlängert werden.

Der entlang der B 12 ausgewiesene Abstands- und Grünstreifen wird entsprechend der Grünordnungsplanung bepflanzt. Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluß an die Großwasserversorgung. Diese Leitung führt in der Nähe des Baugebietes vorbei.

Die Abwässer werden durch einen Anschluß an den von Immenthal nach Obergünzburg geplanten Kanal beseitigt. Dieser wird im Zuge der Abwasserbeseitigung Obergünzburg-Günzach geplant und ausgebaut. Die notwendigen Erschließungsanlagen werden vom Markt Obergünzburg nach Bedarf ausgebaut.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

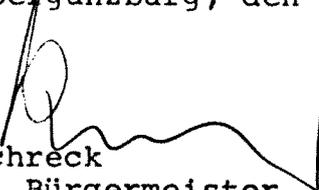
### 6. Überschlägig ermittelte Kosten

Zur Erschließung des Baugebietes fallen nachstehende überschlägig geschätzte Kosten an:

Kosten für Straßen ca. 3 000 qm	ca. DM 210.000,--
Grundstückskosten für Straße 3 000 qm á 20,--	DM 60.000,--
Abbiegespur	ca. DM 200.000,--
Kosten für Grünanlage	ca. DM 140.000,--
Kosten für Straßenbeleuchtung	ca. DM 25.000,--
	<hr/>
Gesamtsumme von ca.	DM 635.000,--
	=====
Kosten für Kanäle	ca. DM 150.000,--
	=====
Kosten für Wasserleitung	ca. DM 45.000,--
	=====

Der Erschließungsaufwand wird aufgrund der bestehenden Erschließungskostensatzung und der Entwässerungs- und Wasserabgabensatzung mit den entsprechenden Gebührensatzungen auf die zu erschließenden Grundstücke umgelegt.

Obergünzburg, den 18. April 1979



Schreck  
1. Bürgermeister