

## Begründung

zum Bebauungsplan "Hinterer Dorfweg Willofs" der Marktgemeinde Obergünzburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die besth. Bebauung im Norden zu 50 % durch die besth. Bebauung und durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Eglofs, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. Teilfläche 139/3, 139, 138, 137, 140/2, 140/3, 141/1, 141/3, 141/4, 82, 141,5, 139/5, u. 6, 59,56, 70, 1/3, 82/2, und die Fl.Nr. 58/2, 57, 61, 63, 62, 62/1, 65, 65/3, 71, 66/2, 66, 67, 67/2, 68, 69, 66/1, 87, 88, 89, Gemarkung Willofs.

Entwurfsverfasser: Ernst Demmler  
Willofser Straße 39  
87634 Ebersbach-Obergünzburg

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzung

### 1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist diese Fläche des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft mit besonders günstigen Bedingungen für einen Betrieb ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch 06.05.1993 zur Förderung des dringenden Wohnungsbedarfes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB Maßnahmengesetz im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.2 Bebauungsplan

Der Marktgemeinderat von Obergünzburg beschloß für den Bereich "Hinterer Dorfweg Willofs" einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus mehreren Entwürfen ergab sich die nun vorliegende Fassung des Bebauungsplanes. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung der bauleitplanungsrechtlichen Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G), enthalten in Art. 2 des Wohnungsbau - Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 BGBl. I S 926.

Nach § 3 BauGB fand eine Bürgerbeteiligung statt.

## 2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Die Flächen der Fl.Nr. Teilfl. 139/3, Teilfl. 139, Teilfl. 138, 139/6 Hinterer Dorfweg und 82/2 Eglofser Straße befindet sich im Eigentum des Marktes Obergünzburg.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen stehen für die Bebauung nicht zur Verfügung. Eine nennenswerte Zahl von Grundstückseigentümern sind in Willofs nicht vorhanden.

Um der bereits entstandenen Bebauung am "Hinteren Dorfweg" eine geordnete bauliche Entwicklung in Willofs sicher zustellen, wurde dieser Bebauungsplan erstellt. Die Bauplätze sind nur für ortsansässige Willofser Bürger vorgesehen. Daß der Bedarf gegeben ist, zeigen bereits die vorliegenden Anmeldungen der ortsansässigen Grundstücksinteressenten.

Die Festlegung, daß nur an ortsansässige Bürger von Willofs Grundstücke verkauft werden, beweist daß der Markt Obergünzburg auf eine natürliche Entwicklung sehr großen Wert legt. Dies zeigt auch die Altersstruktur der zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden ortsansässigen Bauwilligen. Durch die Bauwilligen ist hauptsächlich der Bedarf für Einzelhäuser gegeben. Durch dieses Baugebiet werden nachweislich für junge Familien die Wohnverhältnisse vernünftig gesichert.

Mit dieser Ausweisung des Baugebietes "Hinterer Dorfweg Willofs" wird dadurch den jungen Familien von Willofs die Möglichkeit gegeben, preisgünstigen Baugrund zu erwerben, nachdem die Erfahrung zeigte, daß die auf dem freien Markt bis jetzt noch vorhandenen Möglichkeiten an Ortsfremde verkauft wurde, zu Preisen die von den ortsansässigen Interessenten nicht akzeptabel waren.

Der Marktgemeinderat hat vor der Beschlußfassung für dieses Baugebiet, genau abgewogen und festgestellt, daß die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten auch bei anderen Bereichen in Willofs auftreten.

Es muß auch eindeutig festgestellt werden, daß in Willofs sonst keine Flächen zur Verfügung stehen. Des weiteren wird festgestellt, daß entlang am Hinteren Dorfweg bereits eine Bebauung stattgefunden hat.

Die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, daß die Siedlungstätigkeit sich in allen Gemeinden im Rahmen der organischen Entwicklung vollziehen soll. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

## 2.2 Raumordnung u. Landesplanung

Die Baugebietsausweisung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu für den Raum Obergünzburg.

## 3. Lage und Bestand

Die zur Bebauung im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen Fl.Nr. Teilfl. 139/3, 139 u. 138 wurden als Baugebiet an den Markt Obergünzburg verkauft.

Die zu bebauenden im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind ca. 14 850 qm (ohne Flächen mit bestehender Bebauung)

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:

Ortszentrum Willofs	220 qm
Ortszentrum Obergünzburg	4,5 km
Grund-, Haupt- u. Realschule Obergünzburg	5,0 km
Haltestelle Schulbus	450 m
Versorgungsladen	280 m
Sportplatz	300 m

## 3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet hat eine ganz leichte Süd- Nord- Neigung. Eine Beeinträchtigung für die einzelnen Baugrundstücke ist nicht gegeben.

#### 4. Planung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung mit den entsprechenden Einschränkungen, siehe Satzung ausgewiesen.

Das Dorfgebiet entspricht der besth. Nutzung und es können sich ja in diesem Baugebiet entsprechende Betriebe nach der Satzung ansiedeln. Das Dorfgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an, von denen eine Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen nicht ausgeschlossen werden kann. Es wurden auch in der Satzung für die nahegelegenen Gebäude entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche werden vom Markt Obergünzburg bepflanzt. Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches umfassen ca. 14 850 qm (ohne Flächen mit bestehender Bebauung) diese Flächen teilt sich wie folgt auf:

Dorfgebiet	12 400 qm
Auf öffentliche Grünflächen	170 qm
Auf die Straßen u. Wegeflächen	2 280 qm

Anteilmäßig verteilt sich die Nutzung wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	83,50 %
Öffentliche Grünflächen	1,15 %
Straßen und Wegeflächen	<u>15,35 %</u>
	100 %

#### 4.1 Baugestaltung

Der Gestaltung des Baugebietes sollte besonders Rechnung getragen werden. Um dies zu erreichen, sind im Textteil des Bebauungsplanes Festsetzungen aufgenommen, wie Dachneigung, Dachvorsprung, Dachfarbe, Eindeckung, Kniestöcke, Fassadengestaltung, Baukörpervolumen und Bepflanzung.

Die Gebäude auf den Plätzen Nr. 1 u. 5 bedürfen einer besonderen Beachtung für die Gestaltung entsprechend der Satzung.

#### 4.2 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich sind die Freiflächen für besondere öffentliche Nutzung wie Spielflächen und Bepflanzungsflächen dargestellt.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Für das ausgewiesene Gebiet sind besondere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### 6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

### 6.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt von dem Hinteren Dorfweg und der Gemeindeverbindungsstraße Willofs- Eglofs.

### 6.2 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege angelegt. Die auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume werden in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

### 6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

## 7. Erschließung

### 7.1 Straßen

Das Baugebiet wird durch die gemeindlichen Straßen und Wege erschlossen.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Abwasser wird im Trennsystem über die gemeindlichen Abwasserkanäle abgeleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

### 7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech- Elektrizitätswerke Augsburg.

### 7.5 Erschließungsträger

Ist die Marktgemeinde Obergünzburg mit Ausnahme der Stromversorgung und der erforderlichen Leitung der Post für die Erschließung zuständig.

## 8. Immissionsschutzverpflichtung

Die künftigen Besitzer der Baugrundstücke und ihrer Rechtsnachfolger haben Einwirkungen, die sich aus der herkömmlichen, gegenwärtigen und künftigen landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigung zu dulden.

## 9. Überschlägig ermittelte Kosen für die Erschließung des Baugebietes

### 9.1 Kosten für Straßen und Wege

Herstellungskosten	ca.	500 000,--	DM	
Grundstückskosten		50 000,--	DM	550 000,--

9.2 Kosten für Grünanlage

Herstellungskosten	ca.	6 500,--	DM	
Grundstückskosten		6 500,--	DM	13 000,--

9.3 Straßenbeleuchtung

	ca.		DM	57 000,--
--	-----	--	----	-----------

9.4 Verschiedene Kosten für Freilegung

	ca.		DM	20 000,--
--	-----	--	----	-----------

Überschlägige Erschließungskosten

	DM	640 000,--
--	----	------------

9.5 Kosten für Kanäle

	DM	360 000,--
--	----	------------

9.6 Kosten für Wasserleitung

	DM	140 000,--
--	----	------------

---

9.7 Gesamtkosten

	DM	1.140.000,--
--	----	--------------

---

9.8 Der Erschließungsaufwand wird aufgrund der Erschließungskosten-  
satzung und der Entwässerungs- und Wasserabgabensatzung mit den ent-  
sprechenden Gebührensatzungen auf die zu erschließenden Grundstücke  
umgelegt.

08. MAI 1995

Obergünzburg, den .....

*H. Schmid*

.....  
Herbert Schmid 1. Bürgermeister