

Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 des Marktes Obergünzburg für das Baugebiet "Am Theinberg" in Ebersbach nach § 9 Abs. 8 BBauG

Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist erforderlich, da die bis jetzt ausgewiesene Baufläche bereits vergeben ist. Die Erweiterung wird in der gleichen Art fortgesetzt, da bei diesem Grundstück sich keine sinnvollere mit entsprechender Nutzung ergebende Alternative möglich ist.

Für den Ortsteil Ebersbach der Marktgemeinde Obergünzburg ist ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden. Er wird derzeit von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Schwaben erstellt. Der vorgelegte Bebauungsplan reicht aus, die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Ebersbach zu ordnen, es werden keine grundsätzlichen Fragen angeschnitten. Die Träger öffentlicher Belange erhoben bei der durchgeführten Voranfrage keine Einwände, daß der Bebauungsplan ohne Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Aufgrund der bei der Gemeinde vorgemerkten Bauplatzerwerber konnte die endgültige Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden, da dessen Aufstellung noch nicht absehbar war und ist. Auf der anderen Seite konnte jedoch von den Baulandbewerbern nicht erwartet werden, daß Sie u.U. jahrelang auf einen Bauplatz warten und damit Baukostensteigerungen in erheblichem Maße in Kauf nehmen müssen. Da die Bewerber alle ortsansässig sind oder örtliche Bindungen haben, kann festgestellt werden, daß ein erheblicher örtlicher Bedarf vorhanden war, der zufriedengestellt werden mußte.

Nachdem die Träger öffentlicher Belange bei mehrmaliger Anhörung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweitung des Baugebietes erhoben hatten und die Erweiterung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, konnte der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan vorgezogen werden.

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Ebersbach und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Das Grundstück fällt nach Norden zum Ort hin.

Der weiteren städtebaulichen Entwicklung steht die Erweiterung des Baugebietes nicht entgegen. Vielmehr rundet diese Erweiterung erst das vorhandene Baugebiet zum Ort ab. Die Bebauung gliedert sich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein. Auch die verkehrsmäßige Erschließung beeinträchtigt die weitere Entwicklung des Ortes in keiner Weise. Auch sind die Versorgungseinrichtungen im Ort Ebersbach für die geringe Erweiterung des Baugebietes voll ausreichend und werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund des nachgewiesenen Baulandbedarfs war die Ausweisung des Baugebietes dringend notwendig. Interessen anderer Grundstückseigentümer oder Anlieger stehen dem nicht entgegen.

Auch wird die Nutzung der übrigen, insbesondere anliegender Grundstücke, durch diese Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Da das ausgewiesene Grundstück nicht im Eigentum eines Landwirtes steht, ist auch daher die Ausweisung dieses Grundstückes sinnvoll. Auch bietet sich die Ausweisung durch eine verhältnismäßig problemlose Erschließung an.

Durch die Ausweisung dieses Baugebietes soll die harmonische Weiterentwicklung des Ortes Ebersbach gewährleistet werden.

Durch die Art der Bebauung (Einzelhäuser) soll das Gesamtbild des Ortes erhalten bleiben.

Ein anderes Grundstück als das im Bebauungsplan erfaßte steht für die nächsten Jahre in Ebersbach nicht zur Verfügung.

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,70 ha (Bruttowohnbaufläche). Der Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes im Osten reicht bis an die Bundesstraße 12. Die Einfahrt der Bundesstraße wurde im Zuge des Ausbaues der Ortsdurchfahrt bereits ausgebaut. Der Geltungsbereich im Westen schafft jetzt eine Straßenanbindung an die ausgebaute Ortsstraße.

Die vorliegende Planung sieht die Aufteilung und Bebauung des Nordhanges als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vor.

Das Baugebiet wird durch eine 6 Meter breite Wohnstraße und einem 1,5 Meter breiten Bürgersteig an die Gemeindestraße und die Bundesstraße angeschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen insgesamt ca. 0,10 ha = ca. 14 %.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde auch in der Erweiterung des Bebauungsplanes verzichtet, da in unmittelbarer Nähe des Baugebietes der Spiel- und Sportplatz liegt.

Die Abwässer werden über einen gemeinsamen gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Wohnstraße an den bereits vorhandenen Kanal westlich der Bundesstraße angeschlossen. Der bestehende Kanal führt dann in die von der Gemeinde zu errichtende Kläranlage.

Die Wasserversorgung ist im Ortsteil Ebersbach gesichert und reicht für die Erweiterung noch aus.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg. Für die Errichtung einer Trafostation ist im Bebauungsplan eine Fläche ausgewiesen.

Zur Erschließung der Erweiterung des Baugebietes fallen nachstehend geschätzte Kosten an:

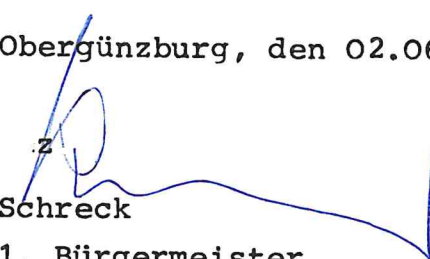
Kosten für Straße ca. 1000 m ² á DM 70,--	DM 70.000,--
Grundstückskosten für Straße ca. 1000 m ² á DM 12,--	DM 12.000,--
Kosten für Straßenbeleuchtung ca.	DM 4.000,--
	<u>DM 86.000,--</u>
Kosten für Kanal ca. 150 lfdm á DM 250,--	DM 37.500,--
	=====
Kosten für Wasserleitung ca. 150 lfdm á DM 60,--	DM 9.000,--
	=====

Die Kosten für die Straßen und Bürgersteige werden nach § 129 Bundesbaugesetz mit 10% von der Gemeinde getragen.

Die Kosten für den Kanal und die Wasserleitung werden teilweise durch Anschlußgebühren eingehoben, die restlichen Kosten durch Gebühren finanziert.

Die Grundlage für die Verteilung und Einhebung der jeweiligen Kosten sind durch Satzungen geschaffen und geregelt.

Obergünzburg, den 02.06.1981


Z.
Schreck

1. Bürgermeister