

Marktgemeinde Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Aurikelweg" und Erweiterung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Obergünzburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten von dem Baugebiet "Enzianweg", im Süden vom Salachweg im Norden und Westen von landwirtschaftlichen genutzten Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanerweiterung umfaßt nachfolgende Grundstücke der Fl.Nr. 417/36; 417/24; 417; 417/5; 418; 385/2; 386/5; 387; 387/2; 388; 388/8; 388/5; 388/9; 388/4; 388/6 Gemarkung Obergünzburg.

Entwurfsverfasser: Ernst Demmler
Willofser Straße 39
8953 Ebersbach-Obergünzburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes "Aurikelweg" nicht ausgewiesen. Das gleichzeitig durchgeführte Verfahren für die Erweiterung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan. Die nachfolgende Begründung zum Bebauungsplanes ist gleich Erläuterung zur Erweiterung des Flächennutzungsplanes.

1.2. Bebauungsplan

Der Marktgemeinderat von Obergünzburg beschloß für den Bereich "Aurikelweg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus mehreren Entwürfen ergab sich die nun vorliegende Fassung des Bebauungsplanes. Nach § 3 Bau GB fand eine Bürgerbeteiligung statt. Die Bürgerbeteiligung erbrachte keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Es wurde in der Bürgerbeteiligung die Problematik der 20 Kv Hochspannungsleitung angesprochen. Die Lage der Häuser wurde so angeordnet, daß diese nicht direkt unter der Hochspannung stehen. Die zulässige Unterbauungshöhe wird nicht überschritten.

Es wurde versucht, von einer Uniformierung eines Baugebietes abzukommen, und durch den Wechsel der Firstrichtungen und somit durch die Häuserstellung eine lebendigere Gestaltung zu erreichen. Unter der Hochspannung wird ein Grünstreifen durchgezogen. Der Kinderspielplatz fügt sich in den Grünstreifen ein und kann somit freundlich gestaltet werden. Das Baugebiet "Aurikelweg" wird mit dem Baugebiet "Enzianweg" durch einen Fußweg verbunden.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Fläche der Erweiterung befindet sich im Eigentum des Marktes Obergünzburg. Die Ausweisung von Wohnbauflächen für Einzelhäuser soll wieder ortsansässigen Bürgern zugute kommen. Der Bedarf für diese Flächen ist gegeben.

Raumordnung und Landesplanung

Das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes hat gezeigt, daß die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, denen die Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 Raumordnungsgesetz - ROG anzupassen sind, erfüllt wurden. Die Baugebietsausweisung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu für den Raum Obergünzburg.

3. Lage und Bestand

3.1. Lage und Größe der Bauflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Grundstück, das bis jetzt landwirtschaftlich genutzt wurde. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 21 000 qm.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:

Ortszentrum Obergünzburg	ca.	800 m
Bushaltestelle der Bundespostlinie und Bahnbusaltestelle		800 m
Zum Sitz der Verwaltung Obergünzburg		800 m
Kindergarten		700 m
Haupt- u. Realschule Obergünzburg		1 200 m
Versorgungsläden		700 m bzw. 1 000 m
Prakt. Arzt		600 m bzw. 800 m
Sportglände		1 500 m

3.2. Topographische, geologische u. hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet ist ein Westhang, die Höhenlage der einzelnen Häuser muß dem Hang angepasst werden.

4. Planung

Die Bauflächen wurden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung mit entsprechenden Einschränkungen, siehe Satzung ausgewiesen.

Das "Allgemeine Wohngebiet" wurde wegen dem Zusammenhang mit dem besth. "Allgemeinen Wohngebiet" und den unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen gewählt, da eine Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen nicht ausgeschlossen werden kann.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden nach dem Vorschlag des Fachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege bepflanzt.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches umfassen ca. 21 000 qm, dies teilt sich auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	14.940 m ²
Auf öffentliche Grünflächen		4.300 m ²
Auf die Straßen und Wegeflächen		1.760 m ²

Anteilmässig verteilt sich die Nutzung wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	71 %
Öffentliche Grünflächen	20,5 %
Straßen und Wegeflächen	8,5 %
	<hr/>
	100 %

4.1. Baugestaltung

Der Gestaltung des Baugebietes sollte besondere Rechnung getragen werden, da diese Bebauung den Abschluß des Ortsrandes bildet; Um dies zu erreichen, sind im Textteil des Bebauungsplanes Festsetzungen aufgenommen, wie Dachneigung, Dachvorsprung, Dachfarbe, Eindeckung, Kniestockhöhe, Fassadengestaltung, Baukörpervolumen und Bepflanzung.

4.2. Gemeinbedarf

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

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für das ausgewiesene Gebiet sind besondere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7. Umweltschutz und Umweltgestaltung

7.1. Immissionsschutz

Da die Umgehungsstraße durch das Straßenbauamt nicht mehr geplant ist, sind schalltechnische Maßnahmen nicht erforderlich.

7.2. Verkehr

Die Erschließung erfolgt vom Salachweg über die bereits ausgebaute Straße.

7.3. Landwirtschaft

Die Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebietes" erfolgte durch die unmittelbare Nähe der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Westen und Norden.

7.4. Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Gemeinde in Zusammenarbeiten mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege angelegt. Die den Grundstückseigentümer überlassenen Flächen müssen von den Grundstückseigentümer gepflegt und unterhalten werden.

Die auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume werden in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

7.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

8. Erschließung

8.1. Straßen

Das Baugebiet wird durch die gemeindlichen Straßen und Wege erschlossen.

8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

8.3. Abwasserbeseitigung

Abwasser wird im Mischsystem über die gemeindliche Abwasserkanäle zur gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

8.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

8.5. Erschließungsträger

Ist die Marktgemeinde Obergünzburg mit Ausnahme der Stromversorgung.

9. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung des Baugebietes

9.1. Kosten für Straßen und Wege

Herstellungskosten	ca.	260 000,--	DM	
Grundstückskosten		100 000,--	DM	360 000,--

9.2. Kosten für Grünanlagen

Herstellungskosten	ca. 120 000,--	DM	
Grundstückskosten	165 000,--	DM	305 000,--

9.3. Kinderspielplatz

Herstellungskosten	ca. 10 000,--	DM	
Grundstückskosten	20 000,--	DM	30 000,--

9.4. Straßenbeleuchtung

ca. DM 40 000,--

9.5. Verschiedene Kosten für Freilegung

(Baureifmachung)	ca.	DM	15 000,--
Überschlägige Erschließungskosten		DM	750 000,--

9.6. Kosten für Kanäle

DM 150 000,--

9.7. Kosten für Wasserleitung

DM 50 000,--

9.8. Gesamtkosten

DM 950 000,--

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

Obergünzburg, den 02. AUG. 1989

.....
Helmut Schreck, Bürgermeister