

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Marktgemeinde Obergünzburg für das Baugebiet "Burger Straße" in Obergünzburg nach § 9 Abs. 8 BBauG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Ein Flächennutzungsplan für die Marktgemeinde Obergünzburg, erstellt von der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben am 16.06.1967, liegt auf.

Dieser rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebiet nicht auf. Der Flächennutzungsplan wurde daher abgeändert und gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren das Änderungsverfahren durchgeführt.

Der bestehende Flächennutzungsplan erstreckt sich jedoch nicht auf die eingemeindeten früher selbständigen Gemeinden Burg, Ebersbach und Willofs. Die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben wurde vom Markt Obergünzburg 1972 beauftragt, einen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Marktes Obergünzburg gemeinsam mit der Gemeinde Günzach aufzustellen.

Dieser Flächennutzungsplan ist nun soweit gediehen, daß in Kürze mit einem Entwurf gerechnet werden kann.

Die Erstellung dieses Bebauungsplanes war erforderlich, da trotz mehrjähriger Bemühungen eine Bebauung der ausgewiesenen Wohngebiete nicht in ausreichendem Maße erreicht werden konnte.

Überlegungen mit der Ortsplanungsstelle in den Jahren 1971 und 1972 haben dann zur Inangriffnahme des vorliegenden Bebauungsplanes geführt.

Der Bebauungsplan letzte Fassung vom 31.07.1982 mußte wieder geändert werden. Der Eigentümer des Gewerbebetriebes KFZ. Werkstatt auf Pl.Nr. 798/3 hat sich entschlossen den Betrieb zu verlegen und diese Fläche mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu bebauen.

Diese Änderung ist im Sinne der gesamten Bebauung sehr zu begrüßen, die Flächen waren in der genehmigten Flächennutzungsplanänderung bereits berücksichtigt worden.

1 a. Ziele und Zweck

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bereits seit Jahren betrieben. Im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens wurde bereits ein Großteil der vorgesehenen Bauvorhaben erstellt, da der Wohnraumbedarf in Obergünzburg sehr dringend

war. Durch die seit Planbeginn immer wieder eingetretenen Änderungen der Nachfrage nach Bauland mußten verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Um dies nunmehr in einem endgültigen Plan zusammenzufassen, wurde ein abschließender Entwurf gefertigt, der als Bebauungsplan beschlossen werden soll. Die Bebauung ist derzeit allerdings fast im ganzen Baugebiet abgeschlossen.

2. Lage und Bestandsaufnahme

Das ausgewiesene Baugebiet liegt im Norden von Obergünzburg und wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden:

durch die südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 801

im Süden:

durch den neu zu verlegenden Salabach

im Osten:

durch die Kreisstraße OAL 11

im Westen:

durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 813, 814, der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 827 und der Staatsstraße 2012.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Günzach	4,5 km
zur Bushaltestelle der Bundespostlinie	eine Haltestelle innerhalb des Baugebietes vorgesehen
zum Ortszentrum Obergünzburg	700 m.
zum Sitz der VG Obergünzburg	700 m
Versorgungseinrichtungen (Läden etc.)	100 m bzw. 400 m

Das ausgewiesene Baugebiet besteht im nördlichen Teil überwiegend aus steilem Hanggebiet welches in der südlichen Hälfte in flach geneigtes Gelände übergeht. Die Bodenbeschaffenheit ist unterschiedlich.

3. Planung

Das Baugebiet ist mit ca. 80 % der Fläche als Allgemeines Wohngebiet und mit ca. 20% als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Unterteilung muß beibehalten werden, da das Mischgebiet im Lärmbereich der Bundes- und Kreisstraße liegt und auch noch ein nicht störender Handwerksbetrieb am Rande besteht.

Die laut Grünordnungsplan vom 23.10.1974 vorgeschlagenen Grünordnungsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nun vorhandene Grünzone zwischen der bestehenden Bebauung und dem Baugebiet bleiben landwirtschaftliche Nutzungsflächen. An der Baugrenze im Norden ist ebenfalls ein natürlicher Grüngürtel vorhanden.

4. Umweltschutz und Umweltgestaltung

Im Süden des Baugebietes führt die Bundesstraße 12 (alt) vorbei, grenzt jedoch nur an der Süd-Ostecke unmittelbar an und dann liegt der Grüngürtel wie unter 3 beschrieben dazwischen. An der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße nach Willofs ist eine entsprechende Bepflanzung vorgesehen. Die Beeinträchtigung durch die Staatsstraße 2012 nach Ronsberg dürfte durch die nicht zu hohe Belastung vertretbar sein.

Durch den Verkehr zu den beiden Betrieben im Mischgebiet dürften keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

5. Besiedlungsdichte

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Aufteilung und Bebauung eines ca. 19,15 ha großen Geländes (Bruttowohngebiet) vor.

Wohneinheiten (WE)

a) Allgemeines Wohngebiet	150 WE
b) Mischgebiet	<u>31 WE</u>
	181 WE

<u>Bauflächen</u>	WA	MI	insgesamt
a) Private Grundstücke	131 400,00 qm	34 100,00 qm	165 500,00 qm
b) Straßenverkehrsflächen einschl. Gemeindebedarfsflächen, Gehwegen, öffentl. Parkplätzen u. öffentl. Grünflächen	21 400,00 qm	5 400,00 qm	26 800,00 qm
<u>Summe:</u>	<u>152 800,00 qm</u>	<u>39 500,00 qm</u>	<u>191 300,00 qm</u>
=====	=====	=====	=====

<u>Nettowohndichte:</u>	<u>150 WE</u>	<u>31 WE</u>	<u>181 WE</u>
	13,140 ha	3,410 ha	16,660 ha
	rd. 11,4 WE/ha	rd. 9,10 WE/ha	rd. 10,94 WE/ha

<u>Bruttowohndichte:</u>	<u>150 WE</u>	<u>31 WE</u>	<u>181 WE</u>
	15,28 ha	3,95 ha	19,23 ha
	rd. 9,8 WE/ha	rd. 7,85 WE/ha	rd. 9,41 WE/ha

6. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes f.d. Kraftfahrzeugverkehr erfolgt im Westen über die vorhandene Staatsstraße 2012 und im Osten über die Kreisstraße MOD 11 nach Willofs. Der Fußgängerverkehr erhält eine zusätzliche Anbindung an den Ortskern über die vorhandene Kreisstraße, welche im südlichen Bereich ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleibt, sowie entlang der Staatsstraße 2012.

Die Straßen im Baugebiet erhalten bei einer Gesamtbreite von 9,00 m beidseitig Bürgersteige mit je 1,5 m Breite und die Straßen mit einer Gesamtbreite von 6,5 m einen Bürgersteig mit 1,5 m, Wohnstraßen 4,0 m bzw. 5,00 m.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß der Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten. Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

7. Überschlägige Erschließungskosten

Zur Erschließung des Baugebietes fallen nachstehende überschlägig geschätzte Kosten an:

Kosten für Straßen ca.	24 100 qm	ca. 1 950 000,-- D
Grundstückskosten ca.	24 100 qm	" 620 000,-- D
Kosten für Grünanlagen		" 120 000,-- D
Kosten für Kinderspielplätze		" 80 000,-- D
Kosten für Straßenbeleuchtung		" 40 000,-- D
Verschiedene Kosten für Freilegung (Baureifmachung)		" 120 000,-- D

Gesamtsumme: 2 930 000,-- D
=====

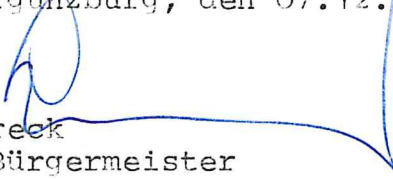
Kosten für Kanäle ca. 1 520 000,-- D
=====

Kosten für Wasserleitung ca. 260 000,-- D
=====

Verlegung des Oelhüttenbaches ca. 180 000,-- D
=====

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

Obergünzburg, den 07.12.1982


Schreck
1. Bürgermeister