

Begründung

zum Bebauungsplan "Ebersbach West" der Marktgemeinde Obergünzburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Staatsstraße 2055, im Osten durch die besth. Bebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr.1135; Teilfläche 1137; Teilfläche 1130; 1134/2; 1134; 133/2; 389/7; 389/6; 389/4; 389/8; Teilfläche 1140; Teilfl. 1143; 1211/2 Staatsstraßenfläche, Gemarkung Ebersbach.

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 vom 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 "Ebersbach West" einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus mehreren Entwürfen und einen bereits durchgeführten Anhörung 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 BGBI. I S 926.

Nach § 3 BauGB fand eine Bürgerbeteiligung statt. Aufgrund der Grundstückssituation mußte neben der Privatzufahrtsstraße die Erschließungsstraße geplant werden. Da der Weg Teilfläche Fl.Nr. 1130 im Privatbesitz bleibt, kann diese Fläche nicht zur Erschließung verwendet werden. Aus diesem Grunde mußte auch im Westen eine zweite Zufahrt geplant werden. Diese Zufahrt ist solange notwendig bis sich die Besitzverhältnisse der Privatzufahrt doch noch ändern, dann wird diese Zufahrt in einen Gehweg umgewandelt. Aus diesen bestehenden Besitzverhältnissen ergeben sich zum Teil die Grundstückszerschnitte und die zur jetzigen Erschließung notwendigen Wendehämmer.

Die Garagen auf den Plätzen 1 - 4 müssen innerhalb der Gebäude errichtet werden und die Stellung der Gebäude ist aus schalltechnischen Gründen wie in der Bebauungsplanzeichnung gezeichnet zwingend.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Die Fläche der Fl.Nr. 1135 befindet sich im Eigentum des Marktes Obergünzburg. Die Teilflächen Fl.Nr. 1137 und 1130 sind nicht Eigentum des Marktes Obergünzburg. Die Erschließung der Teilfl. Fl.Nr. 1137 erfolgt erst nach dem sich diese Fläche im Eigentum des Marktes Obergünzburg befindet. Um eine normale bauliche Entwicklung in Ebersbach zu gewährleisten wurde dieser Bebauungsplan erstellt. Die Bauplätze sind nur für ortsansässige Bürger vorgesehen, dies ist durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt.

Der Bedarf für dieses Baugebiet ist durch die große Anzahl von vorliegenden Anmeldungen ortsansässiger Grundstückinteressenten nachgewiesen. Die Anmeldungen übersteigen die Anzahl der entstehenden Baugrundstücke. Die Festlegung, daß nur an ortsansässige Bürger von Ebersbach verkauft werden, beweist daß der Markt Obergünzburg auf eine natürliche Entwicklung sehr großen Wert legt.

Bei einem sehr großen Anteil der Interessenten handelt es sich um junge Familien mit Kindern. Ein zu langes Abwarten mit der Genehmigung des Bebauungsplanes würde eine teilweise Abwanderung dieses Personenkreises verursachen. Durch die Bauwilligen ist hauptsächlich der Bedarf für Einzelhäuser gegeben. Außerdem sollen mit der Erfüllung des Bedarfes nach Wohnraum auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

2.2 Raumordnung und 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.1135 wurden bis jetzt als Pachtflächen landwirtschaftlich genutzt. Für die Teilfläche der Fl.Nr. 1137 zeichnet sich ein Tausch mit anderen landwirtschaftlichen Flächen die im Besitz der Marktgemeinde Obergünzburg sind, ab. Die neu zu bebauenden Grundstücke sind ca. 12 400 qm.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:

Ortszentrum Ebersbach	ca.	500 m
Ortszentrum Obergünzburg	ca.	5 km
Bushaltestelle (Schulbus)	ca.	500 m
Grund-, Haupt- u. Realschule Oberg.		5 km
Versorgungsläden	ca.	500 bzw. 600 m
Sportgelände	ca.	600 m

3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet hat eine leichte West- Ost-Neigung und im Süd- Ostbereich eine stärkere Neigung nach Süden. Je nach Grundstück könnte Hangwasser auftreten.

4. Planung

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

Das "Dorfgebiet" (MD) wurde ausgewiesen wegen der im Geltungsbereich befindlichen Schafzucht auf Fl.Nr. 1130, des Raiffeisen Lagerhauses auf Fl.Nr. 389/4, des Elektroinstallationsbetriebes Fl.Nr. 389/6. Auf der Fl.Nr. 1134/2 und Fl.Nr. 401/2 befindet sich eine aufgelassene Landwirtschaft in den Gebäuden jederzeit wieder eine Hobbyperde- oder Schafzucht betrieben werden kann. Angrenzend an den Geltungsbereich stehen auf den Fl.Nr. 390; 133 und 404 landwirtschaftliche Betriebe als Vollerwerbsbetriebe. Auf der Fl.Nr. 1134 steht die Wasserreserve mit Pumpstation des Marktes Obergünzburg. Im Süden, Westen und Norden grenzen unmittelbar die landwirtschaftlichen Nutzflächen an das Baugebiet an und dadurch kann eine Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen nicht ausgeschlossen werden. Nachdem durch die Nähe der Staatsstraße 2055 eine erhöhte Lärmbelastigung gegeben ist, wurden in der Satzung für die Gebäude entlang der Staatsstraße 2055 entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche wird vom Markt Obergünzburg bepflanzt.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches umfassen ca. 12 400 qm (ohne private Straßenfläche) diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

<i>Dorfgebiet</i>	9 070 qm
Auf öffentliche Grünflächen	1 630 qm
Auf die Straßen und Wegeflächen	1 700 qm

Anteilmäßig verteilt sich die Nutzung wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	73,15 %
Öffentliche Grünflächen	13,15 %
Straßen und Wegeflächen	13,70 %
	<hr/>
	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.

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 Immissionsschutz

Für die geplanten Wohnhäuser auf den Plätzen Nr.1 - 4 entlang der Staatsstraße 2055 sind die Schallschutzmaßnahmen nach § 21 Abs. 3 der Satzung zu beachten.

6.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2055 durch zwei Erschließungsstraßen, da die Privatzufahrt nicht von der Gemeinde erworben werden konnte.

6.3 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.

6.4 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 gemeindliche Abwasserkanäle zur gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser kann über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

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 Telekom 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 und des angrenzenden Schafzuchtbetriebes ergeben, insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigung zu dulden.

9. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung des Baugebietes

9.1 Kosten für Straßen und Wege

Herstellungskosten	ca. 400 000,-- DM	
Grundstückskosten	50 000,-- DM	450 000,--

9.2 Kosten für Grünanlagen

Herstellungskosten	ca. 60 000,-- DM	
Grundstückskosten	40 000,-- DM	100 000,--

<u>9.3 Straßenbeleuchtung</u>	ca.	DM	50 000,--
<u>9.4 Verschiedene Kosten für Freilegung</u>	ca.	DM	20 000,--
<hr/>			
Überschlägige Erschließungskosten		DM	620 000,--
<u>9.5 Kosten für Kanäle</u>	ca.	DM	400 000,--
<u>9.6 Kosten für Wasserleitung</u>	ca.	DM	120 000,--
<hr/>			
<u>9.7 Gesamtkosten</u>		DM	1.140.000,--
<hr/>			

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

10. JAN. 1996

Obergünzburg, den

H. Schmid

.....

Herbert Schmid, 1. Bürgermeister