

Begründung zum Bebauungsplan Nr.14 und gleichzeitig Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung der Marktgemeinde Obergünzburg für das Baugebiet "Enzianweg" in Obergünzburg.

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Vorgriff auf die vom Markt Obergünzburg bei der Ortsplanungsstelle für Schwaben in Auftrag gegebene Neuerstellung des Flächennutzungsplanes, wird die Genehmigung für die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes beantragt.

Der gleichzeitig im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan für das Baugebiet "Enzianweg" ist deckungsgleich mit der Flächennutzungsplanänderung.

Die nachfolgende Begründung zum Bebauungsplan ist gleich Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Dieses Baugebiet ist eine notwendige Abrundung und Ergänzung zu der Bebauung nach dem genehmigten Bebauungsplan Nr.11 "Salach". Das Baugebiet "Enzianweg" wird wie folgt umschlossen; im Süden durch die besth. Bebauung Salach mit dem dazwischen verlaufendem Hohlweg, im Norden durch die Grundstücksgrenze Julius, angrenzend an die Fl.Nr. 418/4, im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze Göppel und im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 418/4 u. 415. Das Baugebiet umfaßt Teile aus den Fl.Nr. 415; 415/2; 416; 416/2; 417; 418; 418/3.

Die Erstellung dieses Bebauungsplanes und Ausweisung von Bauflächen ist notwendig, da ab 1982 dies die einzigen Bauflächen sind, die der Markt Obergünzburg seinen Bürgern anbieten kann. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Plätze dienen ganz dem Eigenbedarf des Marktes. Für das ganze Baugebiet liegen bereits 40 Anträge für einen Platz von Bürgern der Marktgemeinde Obergünzburg vor. Der Markt Obergünzburg ist bestrebt, daß die Grundstückspreise möglichst niedrig gehalten werden können und somit diese Grundstücke für die Bürger des Marktes erschwinglich sind. Aus diesem Grunde ist die Bauplatzgröße möglichst an die untere vertretbare Grenze ausgelegt worden, damit diese auch für jeden bauwilligen Bürger finanziell erschwinglich ist.

2) Bestandsaufnahme

Das im südlichen Bereich der Marktgemeinde liegende Baugebiet fällt wie das besth. Gebiet Salach nach Westen ab und wird im Osten, Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt von der Staatsstraße 2012 her über den Salachweg.

Es erfolgt eine Änderung des genehmigten Bebauungsplanes "Salach" im Bereich des Salachweges von der Staatsstraße 2012 bis zur Abzweigung Enzianweg, in diesem Bereich wird die Festlegung aufgehoben.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Ortszentrum Obergünzburg	ca.	900 m
Bushaltestelle der Bundespostlinie	ca.	900 m
Bahnbushaltestelle	ca.	400 m
Zum Bahnhof Günzach	ca.	3,5 km
Zum Sitz der VG. Obergünzburg	ca.	900 m
Versorgungseinrichtungen (Läden etc.)	ca.	400 bzw. 900 m

Das ausgewiesene Baugebiet besteht aus einem Hanggebiet mit unterschiedlich geneigtem Gelände. Die Bodenbeschaffenheit ist unterschiedlich.

3) Planung

Das gesamte Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" 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.

4) Umweltschutz und Umweltgestaltung

Das im Süden entlang der Staatsstraße 2012 vorhandene Gewerbegebiet mit dem dazwischen liegenden Grüngürtel stellt keine Beeinträchtigung dar.

Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine zeitweise Geruchs- oder Lärmbelästigung möglich. Eine Lärmbelästigung der Staatsstraße 2012 ist durch die Entfernung von ca. 270 m nicht vorhanden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

7) Überschlägige Erschließungskosten

Zur Erschließung des Baugebietes fallen nachstehende überschlägige Kosten an:

Kosten für Straßen	ca. 6 100 qm DM	530 000,-
Grundstückskosten	ca. 6 100 qm DM	140 000,-
Kosten für Grünanlagen	ca. 5 000 qm DM	160 000,-
Kosten für Kinderspielplatz	ca. 2 140 qm DM	70 000,-
Kosten für Straßenbeleuchtung	DM	40 000,-
Verschiedene Kosten für Freilegung (Baureifmachung)	DM	30 000,-
		<hr/>
		DM 1 010 000,-
		<hr/>
Kosten für Kanäle	ca.	<u>DM 320 000,-</u>
Kosten für Wasserleitung	ca.	<u>DM 70 000,-</u>

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

8) Bodenfunde - Denkmalschutz

Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist nach dem Abschieben des Humus das Gelände auf Bodenfunde aus der Römerzeit hin zu überprüfen. Evtl. Bodenfunde sind dem Landratsamt Ostallgäu oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bodenfunde in Augsburg zu melden.

Obergünzburg, den 07.09.1982

.....
Schreck
1. Bürgermeister