

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. ~~.....~~ ~~Gemeinde~~ — Markt — ~~Stadt~~ Obergünzburg vom 05.02.1991  
für das Gebiet "Lindenweg"

umfassend die Grundstücke

Entwurfsverfasser:

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. ~~Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
~~..... vom .....~~ entwickelt:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde .....  
..... — vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
~~das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern~~  
~~(§ 8 Abs. 4 BBauG).~~

oder<sup>1)</sup>

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-~~  
~~bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG).~~

2. ~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.~~

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt — Markt — Gemeinderat mit~~  
~~Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt — Markt — Gemeinderat mit~~  
~~Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab.~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Bereitstellung von Wohnraum.

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 zur Förderung des dringenden Wohnungsbedarfes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-Maßnahmengesetz im Wege der Berichtigung anzupassen.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!



4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt . . . . .	0,82	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	0,118	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		0,938 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .		1,962 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		2,9 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	32,3 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	67,7 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	.....%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . .	87,4 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	12,6 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: .....

**E. Erschließung**

- Das Baugebiet erhält über die Linden Straße und die ..... Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ hergestellt: .....
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ des Markt Obergünzburg — des ..... Verbandes  
 Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ ..... — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch  
 — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ geplante — zentrale Kanalisation ~~der Gemeinde / Stadt~~ des Markt Obergünzburg — des ..... Verbandes  
 Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ ..... — möglich.  
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: .....
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke .....

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllabfuhr
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die ~~Gemeinde / Stadt~~ Markt Obergünzburg  
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf \_\_\_\_\_  
 übertragen:

**F. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung**

**I. Für die Wasserversorgung**

1. Herstellungskosten:

- a) 200 lfm neuer Hauptstrang à 400,- DM
- b) 150 lfm Anschlußleitungen à 200,- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 2700,- DM ergibt bei 13 Anschlüssen . . . . .
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlüsse auf Kosten der Eigentümer

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. \_\_\_\_\_ DM

**II. Für die Abwasserableitung:**

1. Herstellungskosten:

- a) 150 lfm neuer Hauptsammler à 2000,- DM
- b) 100 lfm Anschlußleitungen à 1200,- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 3500,- DM, ergibt bei 13 Anschlüssen . . . . .
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich \_\_\_\_\_

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. \_\_\_\_\_ DM

Kosten DM	Einnahmen DM
80.000,-	
30.000,-	
	35.100,-
	45.500,-
530.000,-	80.600,-

Übertrag:



Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
1.036.000,-	80.600
Summe: 1.036.000,-	80.600,-

**VI. Nachfolgelasten:**

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich .....
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: .....
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich .....
4. ....
5. ....
6. ....

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme  
 Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... 955.400,- ..... DM  
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von ..... DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder<sup>1)</sup>

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) Durchführung der Erschließung .....
  - b) .....
  - c) .....

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.6-9, § 9 a BBauG)

Der Markt Obergünzburg besitzt zur Zeit kein baureifes Bauland, es stehen jedoch ca. 70 Bauwillige aus der Gemeinde Obergünzburg auf der Warteliste.

Bis das größere Baugebiet im Westen (Krautgärten) zur Bebauung freisteht, vergehen aufgrund der zähen Grundstücksverhandlungen noch einige Jahre.

Die Grundstücksflächen im geplanten Baugebiet am "Lindenweg" konnten von der Gemeinde erworben werden und stehen somit für eine sofortige Bebauung und zur Befriedigung des dringendsten Wohnbedarfs zur Verfügung. Aus diesem Grund weist der Markt Obergünzburg im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes dieses Baugebiet aus und beabsichtigt, sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes diese Flächen zu erschließen.

Selbst dadurch, daß der Markt Obergünzburg seit Jahren Grundstücke nur an ortsansässige Bauwillige verkauft, konnte der Bedarf bis jetzt auch nicht nur einigermaßen befriedigt werden. Insbesondere ist auch der Bedarf an Mietwohnungen nach wie vor ungebrochen. Anfragen von außen werden derzeit überhaupt nicht entgegengenommen.

Memmingen, den 16.04.1991

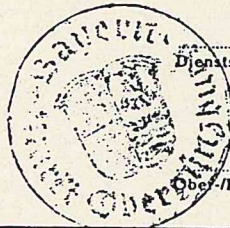
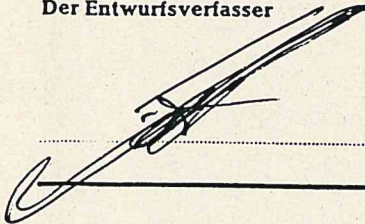
Ort, Tag

Obergünzburg

16. OKT. 1991

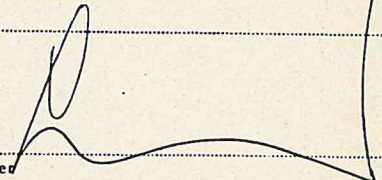
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser



Dienststelle

Ober-/Bürgermeister



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom

mit ..... in ..... öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister