

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet "Ängerle"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Oberbleichen liegt ca. 5 km nordwestlich des Mittelzentrums Krumbach und gehört zu dessen Nahbereich. Nach dem Vorschlag für die Neugliederung der Gemeinden bildet Oberbleichen mit den Gemeinden Deisenhausen und Unterbleichen eine Einheitsgemeinde und wird der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach zugeordnet. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich strukturiert und hat z.Zt. 204 Einwohner. Überörtlich wird Oberbleichen über die B 16 und den Bahnhofsteppunkt in Billenhausen erschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ängerle" am 7.2.1974 beschlossen. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht aufgestellt.

3. Gründe für die Auswahl

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt zwischen der Ortslage Unterbleichen und Oberbleichen und grenzt an die Gemarkungsgrenze an. Nachdem Ober- und Unterbleichen in einer Einheitsgemeinde aufgehen werden, wird angestrebt, daß die beiden Ortsbereiche zusammen wachsen. Das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt.

~~Die hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes geltend gemachten Bedenken werden von der Gemeinde zurückgewiesen. Bei Erteilung der Baugenehmigung wird darauf geachtet, daß durch eine ausreichende Begrünung der Grundstücke der Grüngürtel an der Ostseite des Günztales erhalten bleibt.~~

Ein Teil des Baugebietes ist im Eigentum der Gemeinde und ist bereits Bauinteressenten zugesagt. Soweit Grund aus privater Hand benötigt wird, sind die Besitzer verkaufbereit.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

4.1 Lage

Das Gebiet liegt an der nördlichen und westlichen Gemarkungsgrenze zwischen Ober- und Unterbleichen.

4.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt 4,35 ha.

4.3 Beschaffenheit

Das Gelände steigt von der östlichen Grundstücksgrenze der Pl.Nr. 63bis zur Erschließungsstraße bzw. bis zum Sportplatzgelände stark an und geht dann in eine Ebene über. Im Bereich der Pl.Nr. 75 und 75/1 ist ein Geländeabtrag bzw. eine Aufschüttung notwendig. Das Maß der Geländeänderung ist durch Schnitt AA auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Der Untergrund besteht aus sandigem Kies und ist grundwasserfrei. Der Graben Pl.Nr. 73 ist im Bereich des Bebauungsgebietes noch offen und wird verrohrt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten ist keine Umlegungsverfahren notwendig.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

6.1 Verkehrsfläche	0,60 ha	=	13,79 %
6.2 Öffentliche Grünflächen	0,12 ha	=	2,76 %
6.3 Wohnbaufläche	3,63 ha	=	83,45 %
	<u>4,35 ha</u>	=	<u>100,00 %</u>

Es sind 27 Wohngebäude mit rd. 27 Wohneinheiten vorgesehen. 7 Wohngebäude sind bereits als Einfamilienhaus erstellt. Die Bruttowohndicht beträgt somit 76 E/ha = 17,47 E/ha und die Nettowohndicht beträgt $76 \frac{E}{ha} = 20,94 E/ha$.

7. Voraussichtliche Erschließungskosten

7.1 Grunderwerb für die Verkehrsfläche und Grünanlage	87.000,-- DM
7.2 Ausbau der Verkehrsfläche	348.000,-- DM
7.3 Anlage der Grünflächen	17.000,-- DM
7.4 Straßenentwässerung	30.000,-- DM
7.5 Beleuchtungsanlage	36.000,-- DM
Gesamt:	<u>518.000,-- DM</u> =====

Die Erschließungskosten werden zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10 % übernimmt die Gemeinde.

8. Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Gemeinde Oberbleichen besitzt noch keine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Gebiete können aus bestehenden privaten Versorgungsanlagen versorgt werden. Die Anschlußgebühren richten sich nach der jeweils geltenden Satzung. Der Anschluß an die Rauher Berg Gruppe ist geplant.

9. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde besitzt derzeit einen Oberflächenentwässerungskanal der in den Vorfluter mündet. Als Übergangslösung wird die Errichtung einer Gruppenkläranlage mit Ableitung in den Vorfluter geplant. Später ist der Anschluß an ~~die Rauher Berg Gruppe~~ ~~vorgesehen~~. den Abwasserverband "Unteres Günzthal" vorgesehen.

10. Energieversorgung

Die Gemeinde liegt im Versorgungsgebiet der Überlandwerke Krumbach. Die Versorgung mit Strom wird sichergestellt.

Oberbleichen, den 28.6.1978



Schmid
Bürgermeister

Günzburg, 25.9.1975

Landratsamt

I.A.

Strobel

S t r o b e l