

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Südwest" nach der öffentlichen Auslegung

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg  
Sachgebiet Bauleitplanung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Unterwiesenbach liegt zwischen den Mittelzentren Günzburg und Krumbach und grenzt an den Landkreis Neu-Ulm an. Entfernung nach Krumbach beträgt 9,5 km und nach Günzburg 20 km. Überörtliche Verkehrsverbindung besteht durch die Kreisstraße GZ 6, die parallel zur Bundesstraße 16, Abschnitt Günzburg, Ichenhausen Krumbach verläuft. Die Bevölkerungsbe-  
wegung seit 1880 ist in der Anlage grafisch dargestellt. Gegenwärtig hat die Gemeinde 371 Einwohner.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde begründet ihr Recht zur Aufstellung der Bauleitplanung nach § 2 BBauG. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht beschlossen. Der Bebauungsplan reicht aus, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Die Aufstellung des Bebauungs-  
planes hat der Gemeinderat am 18.6.73 beschlossen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat bisher kein rechtskräftig festgesetztes Baugebiet. Der Gemeinde liegen mehrere Bewerbungen auf Zuteilung eines Bau-  
grundstückes vor. Um auch weitere Abwanderungen zu verhindern, soll baureifes Land zur Verfügung gehalten werden. Eine Reserve ist für Rückwanderungen vorgesehen.

#### 4. Begründung zur Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgeländes

Das Erschließungsgelände liegt am nördlichen Ortsausgang und vermittelt einen Ausblick in das landschaftlich schöne Günzthal. Die Grundstücksbesitzer sind verkaufsbereit. Das Gelände ist für die vorgesehene Bebauung geeignet. Der Grund kann die durch den Wohnungsbau auftretenden Lasten gut aufnehmen. Eine Verbesserung des Grundes ist nicht notwendig.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das zur Erschließung vorgesehene Gebiet soll zu 80% der Wohnbebauung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung zugeführt werden. 8% der Fläche werden als Mischgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die restlichen 12% der Fläche dienen zur Anlage von Verkehrsflächen.

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit 0,25 Grundflächen und 0,5 Geschosflächenzahl beim allgemeinen Wohngebiet, sowie 0,3 Grundflächen und 0,6 Geschosflächenzahl beim Mischgebiet, reichen für die beabsichtigte Nutzung der Grundstücke aus.

#### 6. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

##### 6.1 Lage

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsausgang westlich der Kreisstraße GZ 6, 499,893m (KB Hauptstraße 41 Nordgiebel 0,63 m von der Ostkante, 0,09 m über Beton) über NN.

##### 6.2 Größe

Aufgrund einer ersten Stellungnahme der Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanung - wurde der Geltungsbereich von 6,76 ha auf 5,25 ha reduziert. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Teilfläche des Grundstückes Plan-Nr. 244 liegt innerhalb der erweiterten Wasserschutzzone. Aus diesem Grunde hat die Regierung von Schwaben- Höhere Landesplanung- mit Schreiben vom 13.2.75 dem Bebauungsplan die Zustimmung versagt.

Diese Frage war mit dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach noch zu klären.

Das Wasserwirtschaftsamt Krumbach hat hinsichtlich der Wasserversorgung dem Bebauungsplan zugestimmt, wegen der Abwasserbeseitigung Bedenken erhoben. Es wird auf die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen in Schutzgebieten besonders hingewiesen.

Nach der Schutzgebietsverordnung vom 15.4.75 dürfen innerhalb der weiteren Wasserschutzzone Kläranlagen und Versitzgruben nicht errichtet werden. Das Durchleiten bzw. Ableiten von Abwässern in geschlossenen Leitungen ist erlaubt. Als befristete Zwischenlösung dürfen Trockenaborte errichtet werden. Eine bauliche Nutzung der erweiterten Wasserschutzfläche ist erlaubt, wenn die Abwässer in geschlossenen Leitungen aus dem Schutzbereich geleitet bzw. an eine Sammelentwässerung angeschlossen werden.

Besondere Festsetzungen bedarf es im Bebauungsplan nicht. Ein Hinweis auf die erweiterte Schutzzone ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Gemeinderat hat am 11.3.75 den Planungsauftrag für die Abwasserbeseitigungsanlage beschlossen. Mit Schreiben vom 27.5.75 stimmt das Wasserwirtschaftsamt Krumbach auch hinsichtlich der Abwasserbeseitigung dem Bebauungsplan zu.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine weitere Reduzierung des Geltungsbereiches um die Baufläche die innerhalb der weiteren Wasserschutzzone liegt nicht veranlaßt.

### 6.3 Beschaffenheit

Das Gebiet steigt vom Süden nach Norden unterschiedlich stark an und fällt in der nördlichen Hälfte nach Osten leicht ab. Zwischen den Grundstücken Plan-Nummer 241 - 242 bestehen keine unterschiedlichen Höhen. Das Anwesen auf Plan-Nr. 54 liegt gegenüber dem Wirtschaftsweg Plan-Nr. 235-2 wesentlich tiefer. Der ebenfalls beträchtlich tiefer liegende Wirtschaftsweg Plan-Nummer 175 wird angehoben und zur Erschließungsstraße ausgebaut. Das Gebiet ist grundwasserfrei. Ob Hangwasser ansteht, muß untersucht werden.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, hat die Gemeinde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens beschlossen. Das Verfahren ist bereits eingeleitet.

## 8. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Innerhalb des Erschließungsgebietes sollen 28 ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit voraussichtlich etwa 40 WE erstellt werden. 7 Wohngebäude mit 9 WE sind bereits vorhanden. Das entspricht einer Bruttowohndichte von 9,35 WE pro ha und einer Nettowohndichte von 10,65 WE pro ha. Auf das Nettobauland bezogen eine Bevölkerungsdichte von 38 WE pro ha. Stellplätze und Garagen bestimmen sich nach den Richtlinien für Stellplätze (MABl Nr. 50 vom 15.12.72, der Bayerischen Bauordnung und der Garagenverordnung vom 12.10.73).

Herr Biberacher jun. hat gegen den Bebauungsplan während der Auslegungsfrist Bedenken erhoben. Diese beziehen sich mehr oder weniger auf die zu erwartenden Erschließungsbeiträge und auf das inzwischen eingeleitete Umlegungsverfahren. In einem Nachtrag der erst am 11.3.75 also nach Ablauf der öffentlichen Auslegungsfrist kurz vor der Gemeinderatssitzung bei der Gemeinde eingegangen ist, weist Herr Biberacher auf eventuelle Immissionen aus seinem bereits bestehenden Betrieb hin. Außerdem befürchtet er Betriebseinschränkungen und beantragt eine Grundflächenzahl von 0,7 bzw. eine Geschosflächenzahl von 0,8. Eine derart intensive Grundstücksnutzung ist vom Gemeinderat nicht beabsichtigt und von der Geländebeschaffenheit her auch schlecht möglich. Nach der vorhandenen Betriebseinrichtung und der evtl. zu erwartenden Lagerhallen ist mit einer Lärm- oder Staubbelästigung nicht zu rechnen. Sollte Herr Biberacher andere Einrichtungen z.B. ein Betonwerk schaffen, so wäre dies innerhalb eines Mischgebietes ohnehin nicht zulässig. Die Abgrenzung zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet ist im Einvernehmen mit Herrn Biberacher festgelegt worden. Herr Biberacher hat die von ihm vorgebrachten Bedenken während der Gemeinderatssitzung mündlich zurückgenommen.

Die Bedenken der Flurbereinigungsdirektion sind nicht begründet. Die betreffenden Grundstücksbesitzer sind mit der Einbeziehung der Teilflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einverstanden und haben dagegen Bedenken nicht erhoben. Bei Nutzung der Restflächen als Wiese oder Weideland treten keine Erschwernisse auf.

Aufgrund der Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten soll auf jedem Baugrundstück ein Baum gepflanzt werden. Südlich der Plan-Nummer 243 soll eine Hecke errichtet werden. Der Gemeinderat sieht von einer förmlichen Festsetzung ab um eine Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen zu vermeiden.

#### 9. Erschließung

Das Baugebiet wird innerhalb der alten Ortslage 2 mal und außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an die Kreisstraße GZ 6 angebunden. Die inneren Erschließungsstraßen sind dem zu erwartenden Verkehr entsprechend bemessen.

Der Wirtschaftsweg auf Grundstück Plan-Nr. 175 liegt sehr tief und wird angehoben. Im Bereich östlich des Grundstückes Plan-Nummer 238 ist das Gelände abzutragen. Die zu erwartenden Erschließungskosten werden überschlägig ermittelt:

Grunderwerb	36.000,-- DM
Ausbau der Verkehrsanlagen	162.000,-- DM
Straßenentwässerung	14.000,-- DM
Beleuchtungsanlagen	<u>20.000,-- DM</u>
Summe	<u><u>232.000,-- DM</u></u>

Das Straßenbauamt Neu-Ulm verlangt die Freihaltung von Sichtfeldern bei den jeweiligen Anschlußstellen der Straßen. Dem stimmt der Gemeinderat zu, weil zusätzlicher Grund dadurch nicht belastet wird.

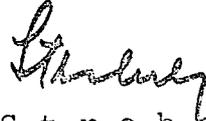
Die Gemeinde hat noch eine Erschließungsbeitragssatzung zu erlassen. Nach dieser werden 90% der Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt, den Rest übernimmt die Gemeinde. Es entfallen voraussichtlich somit auf 1 qm Nettobauland DM 5,-- .

Im weiteren wird auf die Begründung zum Entwurf des Bebauungs-  
planes vom 18.9.74 verwiesen.

Günzburg, den 5.9.1975

Landratsamt

I.A.



S t r o b e l

GRAFISCHE DARSTELLUNG DER BEVÖLKERUNGS-  
ZUNAHME DER  
GEMEINDE/ MARKT Unterwiesenbach

