

B E G R Ü N D U N G

=====

Zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Eisenberg für das Baugebiet Pröbsten-Ost, umfassend die Grundstücke Fl.Nr.: 56, 56/2, 65, 66, 728/1, 728/3, 728/5, 764, 765, 766, 766/1, 767, 768, 768/1, 769, 770, 774, 775, 778, 778/1, 780.

Stand 5. Dezember 1974.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 415 - Ortsplanung, Kaufbeuren, Renboldstraße 21

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben als gemischte und Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, mit Ausnahme der Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes, liegen vor. Die Fertigstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist in Kürze zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung des ausgewiesenen Gebietes zu ordnen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt östlich des Ortsteiles Pröbsten und schließt unmittelbar an die Bebauung an. Es ist 4,64 ha groß.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

| | |
|--------------------------|--------|
| Bahnhof Weizern-Hopferau | 500 m |
| Bushaltestelle | 300 m |
| Kirche in Speiden | 500 m |
| Volksschule in Speiden | 500 m |
| Volksschule in Zell | 2000 m |
| Volksschule in Hopferau | 2000 m |
| Versorgungsläden | 500 m |
| Gemeindeverwaltung | 500 m. |

3. Das Gelände fällt vom Nordwesten nach Südosten mit unterschiedlichem Gefälle ab. Grundwasser ist nicht bekannt, jedoch muß mit Hangwasser gerechnet werden.

4. Der Boden besteht aus kiesigem Lehm, es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Im Westen des Bebauungsplangebietes ist bereits eine Parzelle bebaut. Sie wird in den Bebauungsplan mit einbezogen, damit hier die Straßenverhältnisse geregelt werden können.

Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Südost-Teil des Baugebietes ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen.
In diesem Gebiet ist die Ansiedlung von kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Bereits genehmigt wurde der Bau einer Tankstelle mit Wohnhaus und Reparaturwerkstätte im äußersten Südosten des Baugebietes.
2. Das übrige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
In diesem Gebiet sind außer dem vorhandenen Wohnhaus vorgesehen:
24 1-2-geschoßige Wohngebäude mit Garagen.
Auch im allgemeinen Wohngebiet sollen kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. In diesem Gebiet werden dann 4 - 5 kleinere Gewerbebetriebe und rd. 30 Wohnhäuser mit zusammen voraussichtlich 35 Wohnungen entstehen. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 100 Einwohnern.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Stand weder Umlegungen (§§ 45 ff. BBauG), noch Grenzregelungen (§§ 80 ff. BBauG) erforderlich.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet ist unmittelbar an der Kreisstraße MOD 2 Pfronten-Einmündung in St 2008 westlich Bahnhof Weizern-Hopferau gelegen.

Diese Straße wird nach der vorgesehenen Neutrassierung der Kreisstraße abgestuft zur Gemeindeverbindungsstraße.

2. Die Verbreiterung der Kreisstraße an den Abzweigstellen zum Baugebiet und zur Tankstelle wird mit dem Bau der Erschließungsstraßen durchgeführt.
3. Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Eisenberg.
Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden im Mischsystem zum zu erstellenden gemeindlichen Hauptsammler abgeleitet. Die vorläufig mechanische Klärung der Abwässer soll im Raume nördlich des Bahnhofes Weizern-Hopferau in einem Erdbecken erfolgen. Als Vorfluter dient die Hopferauer Ache.
5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke Reutte, Dienststelle Füssen.
6. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.
7. Die Erschließung führt vollständig die Gemeinde durch.

F. Überschlägig ermittelte Kosten

1. Wasserversorgung

1.1 Herstellungskosten

Hauptstrang 520 m x DM 100.-- DM 53.000.--

Anschlußleitungen 590 m x DM 80.-- DM 42.200.--

1.2 Anschlußbeiträge lt. Satzung

ca. 24.000 cbm x DM 4.-- DM 96.000.--

1.3 Gemeindeanteil

DM 3.200.--

Summe

DM 96.000.--

DM 96.000.--

=====

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Herstellungskosten

Anschlußkanal zur Kläranlage

7000 m x DM 300.-- = DM 2.100.000.--

1/3 Anteil DM 70.000.--

Hauptsammler in der Kreisstraße

250 m x DM 300.-- = DM 75.000.--

1/3 Anteil DM 25.000.--

| | | |
|--------------------------------------------|----|------------|
| Erschließungskanäle | | |
| 600 m x DM 250.-- | DM | 150.000.-- |
| Mechanische Klärung (Klärbecken) | | |
| DM 200.-- je Einwohner für | | |
| 100 Einwohner | DM | 20.000.-- |
| Biologische Reinigung | | |
| DM 300.-- je Einwohner, für | | |
| 100 Einwohner | DM | 30.000.-- |
| 2.2 Anschlußverträge lt. Satzung stehen | | |
| noch nicht fest | | |
| 2.3 Der Gemeindeanteil kann noch nicht er- | | |
| mittelt werden | | |
| Summe | DM | 295.000.-- |

3. Straßen

| | | |
|------------------------------|----|---------------|
| 3.1 Herstellungskosten | | |
| Grunderwerb | | |
| 7.500 qm x DM 20.-- | DM | 150.000.-- |
| Erschließungsstraßen u. Wege | | |
| 6.800 qm x DM 80.-- | DM | 544.000.-- |
| Verbreiterung Kreisstraße | | |
| 700 qm x DM 100.-- | DM | 70.000.-- |
| Straßenbeleuchtung | | |
| 700 m x DM 40.-- | DM | 28.000.-- |
| 3.2 Erschließungsvertrag | | |
| 90 v. H. aus DM 792.000.-- | | DM 712.800.-- |
| 3.3 Gemeindeanteil | | |
| 10 v. H. aus DM 792.000.-- | | DM 79.200.-- |
| Summe | DM | 792.000.-- |
| | | DM 792.000.-- |

4. Grünanlagen:

Kinderspielplatz, Grünstreifen im Norden des Baugebietes, Straßenbegleitgrün im Süden der Kreisstraße

| | | |
|--------------------------------|----|-----------|
| 4.1 Herstellungskosten | | |
| Grunderwerb 1000 qm x DM 20.-- | DM | 20.000.-- |
| Anlage 1000 qm x DM 10.-- | DM | 10.000.-- |

| | | |
|---------------------------|--------------|--------------|
| 4.2 Erschließungsbeitrag | | |
| 90 v. H. aus DM 30.000.-- | | DM 27.000.-- |
| 4.3 Gemeindeanteil | | |
| 10 v. H. aus DM 30.000.-- | | DM 3.000.-- |
| Summe | DM 30.000.-- | DM 30.000.-- |

Nachfolgelasten und Unterhaltskosten müssen aus Gebühren gedeckt werden.
Ingenieurkosten sind enthalten.

Diese Kostenangaben beruhen auf Schätzungen, da für die Erschließungsleistungen noch keine Planung vorhanden ist. Dies bezieht sich vor allem auf die Abwasserbeseitigung.

8950 Kaufbeuren, den 5. Dez. 1975

Eisenberg, den 05.04.76

LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Dienststelle Kaufbeuren
-Sachgebiet 415 - 610 -
Ortsplanung

I. A.



(1. Bürgermeister)



Botzenhardt