

Bebauungsplan Nr. 44 für das Gebiet "Hirtenberg" im Ortsteil Hainhofen
Gemeinde Neusäß - Landkreis Augsburg

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den Zusammenschluß der ehemaligen Gemeinden Neusäß, Westheim, Hainhofen, Hammel und Schlippsheim im Jahre 1972 und die damit verbundene Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde gerade im Ortsteil Hainhofen in den letzten 6 Jahren keinerlei neues Baugelände ausgewiesen. Vielmehr wurden im Interesse einer Gesamtplanung für die neue Einheitsgemeinde von der ehemaligen Gemeinde Hainhofen eingeleitete Bebauungsplanverfahren zurückgestellt oder gestoppt. Damit waren jedoch die Bauwünsche der Bürger in diesem Ortsteil auf einige wenige vorhandene Baulücken beschränkt.

Die Entwicklung der Gemeinde, die Zunahme der Bevölkerungszahl, die Bedeutung von Neusäß als Siedlungsschwerpunkt und nicht zuletzt die ständig wachsende Nachfrage nach Bauparzellen für Einzelhäuser machten die Ausweisung neuer Baugebiete notwendig. Der vorliegende Bauleitplan beschränkt sich dabei auf den Eigenbedarf der Hainhofer Bürger.

Aus all diesen Gründen lag die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG (alt) im öffentlichen Interesse.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Neusäß (Gebietsstand: 30.4.1978) entwickelt, der in beurteilungsreifer Form vorlag. Durch die erneute Gebietsreform am 1.5.1978 und die damit verbundene Eingliederung von drei weiteren Gemeinden nach Neusäß bestand die Notwendigkeit, das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes neu einzuleiten. Der Gemeinderat Neusäß hat daher am 26.10.1978 beschlossen, auf der Grundlage des bisherigen Entwurfes den Flächennutzungsplan aufzustellen.

2. Beschreibung des Baugebietes und der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Areal liegt im Norden des Ortsteiles Hainhofen, unmittelbar anschließend an die vorhandene Bebauung. Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 7 ha soll einer städtebaulich ausgewogenen, lockeren Einzelhausbebauung zugeführt werden. Diesen Gedanken wurde durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und beschränkten Nutzungsziffern Rechnung getragen.

Auf dem fraglichen Areal sollen 20 Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungseinheiten je Gebäude entstehen, wobei ein Teil der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke bereits im Rahmen des § 34 BBauG bebaut wurde.

Im Hinblick auf die exponierte Lage des Neubaugebietes am Rande des Schmuttertales zur freien Landschaft wurden im Bebauungsplan zusätzlich grünordnerische Maßnahmen getroffen. Dies gilt zum einen für die Erhaltung wertvollen Grünbestandes, der im Bebauungsplan festgeschrieben wurde und zum anderen

für die Festsetzung von Pflanzaufgaben zur freien Landschaft. Der von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange geforderten deutlichen Trennung zwischen den Ortsteilen Ottmarshausen und Hainhofen wurde durch Festschreibung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Grundstücke Rechnung getragen.

Der Kreisheimatpfleger macht darauf aufmerksam, daß im Planbereich die Trasse der Römerstraße Augsburg - Günzburg angeschnitten werden kann und hält sich deshalb entsprechende Vorbehalte bzw. Grabungsmaßnahmen vor.

3. Immissionssituation

Neben den evtl. auftretenden heizungsbedingten Immissionen können durch die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Bewohner des Wohngebietes nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 100 m südöstlich des Planungsbereiches ein Kfz-Betrieb und unmittelbar anschließend an das Planungsgelände eine Feinkostgroßhandlung befindet. Von diesen Betrieben wird verlangt, nachdem der vorliegende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, daß die Planungsrichtwerte von 50 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) nachts eingehalten werden.

4. Erschließung

a) Verkehr

Verkehrsmäßig wird das künftige Baugebiet über die bestehende Ottmarshausener Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Einheitsgemeinde Neusäß angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über einen Ausbau des bestehenden Feldweges, der durch eine Ost-West-Verbindung Anschluß an die Ottmarshausener Straße erhält, so daß in diesem Bereich eine Ringstraße entsteht. Zur Erschließung innenliegender Grundstücke ist der Bau einer kurzen Stichstraße in Nord-Süd-Richtung erforderlich.

b) Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit mind. 30 l/s Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

c) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale gemeindliche Kanalisation. Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Mittl. Schmuttertälgruppe zu der im Bau befindlichen Kläranlage in Batzenhofen.

Etwaige Baugenehmigungen im fraglichen Bereich sind daher auf die Inbetriebnahme der Kläranlage abzustellen.

d) Energieversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg. Die notwendige Fläche zur Errichtung einer Umformerstation ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

e) Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr, die vertraglich von der Fa. Kaiser in Gersthofen übernommen wurde.

5. Überschlägig ermittelten Kosten

Die voraussichtlichen Kosten für die Anlegung der inneren Erschließungsstraße belaufen sich auf ca. 380.000,-- DM, während für den Ausbau der Ottmarshausener Straße im fraglichen Bereich ca. 205.000,-- DM zu veranschlagen sind. In diesem Betrag sind die Kosten für die Straßenentwässerung sowie für evtl. notwendig werdende Stützmauern enthalten.

Für die Anbringung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind ca. 50.000,-- DM zu veranschlagen.

Die Herstellungskosten für ca. 370 m Kanal betragen rd. 150.000,-- DM. Die Kosten für den Erwerb des Straengrundes belaufen sich auf ca. 60.000 DM.

Nach § 129 BBauG hat die Gemeinde Neusäß 10 % der beitragsfähigen Erschlieungsleistungen zu tragen. Dies gilt nicht für den notwendig werdenden Ausbau der Ottmarshausener Straße, dessen Kosten nach dem KAG umgelegt werden.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen soll durch den Abschluß von Finanzierungsverträgen gesichert werden.

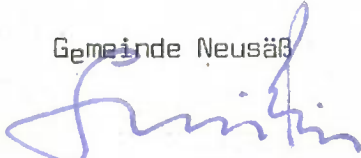
Die Kanalherstellungsbeitrage werden entsprechend der seinerzeit geltenden Entwässerungssatzung festgesetzt und erhoben.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Schaffung bebauungsfahiger Parzellen soll durch die betroffenen Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis erfolgen. Sollte allerdings keine Einigung erzielt werden, wird die Gemeinde Neusäß für den fraglichen Bereich ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BBauG durchführen.

Neusäß, 10. November 1978

Gemeinde Neusäß


Schonsteiner
1. Bürgermeister

geändert gemäß Gemeinderatsbeschluf vom 5.4.1979 Nr. 18

Neusäß, 25. April 1979

Gemeinde Neusäß


Schonsteiner
1. Bürgermeister