

# Gemeinde Aletshausen

## Begründung zum Bebauungsplan Haupeltshofen West

Entwurfverfasser: Statikbüro Josef Fischer, 86480 Aletshausen

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Aletshausen, Ortsteil Haupeltshofen liegt im südlichen Teil des Landkreises Günzburg. Zur Gemeinde Aletshausen gehören noch folgende Ortsteile: Winzer, Geismarkt.

Aletshausen gehört seit dem 01. Mai 1978 zur Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Schwaben).

Am 30.06.1995 zählte Haupeltshofen 130 Einwohner. (Gemeinde Aletshausen mit Ortsteilen 1131 Einwohner). Der Ortsteil Haupeltshofen ist noch weitgehend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Allerdings ist in den letzten Jahren, wie in allen anderen Kreisgemeinden, eine Umstrukturierung, bedingt durch die Aufgabe kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe, in Gang gekommen. Ein Entwicklungsplan für die Gemeinde besteht nicht.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Haupeltshofen zu ordnen. Veranlassung für den vorliegenden Bebauungsplan war die Nachfrage von Ortsansässigen nach Bauplätzen in Haupeltshofen für Einfamilienhäuser. Der örtliche Bedarf kann durch den Bebauungsplan auf Jahre hinaus befriedigt werden.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit

#### 3.1 Lage

Bei dem Baugebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Haupeltshofen, da im Norden und Süden aus städtebaulichen Gründen ein Baugebiet nicht wünschenswert ist und im östlichen Bereich die Kammel die Ausweisung eines Baugebietes verhindert.

#### 3.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 72, 73, 89, 114, 115, 116 u. 117. (Größe ca. 19 000 qm)  
Es werden 11 Parzellen entlang des best. Weges ausgewiesen. Die Größe der Parzellen liegt zwischen 900 und 1600 qm. Die Größe der Verkehrsfläche beträgt 2500 qm.

### 3.3 Beschaffenheit

Das Gelände ist im Geltungsbereich als eben zu bezeichnen. Das Gebiet dürfte grundwasserfrei sein und wird von Hochwasser nicht berührt. Mit dem Austreten von Schichtwasser ist zu rechnen.

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht eine eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen vor.

### 5. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über best. Ortsstraßen.

### 6. Ver- und Entsorgung

#### 6.1. Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage, die eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherstellt. Das Baugebiet kann ohne zusätzliche Maßnahmen daran angeschlossen werden.

#### 6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an den gemeindlichen Kanal. Die Gemeinde ist an die Kläranlage der Stadt Krumbach angeschlossen.

#### 6.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Überlandwerk Krumbach sichergestellt. Andere Energieträger stehen nicht zur Verfügung.

### 7. Schutzmaßnahmen

#### 7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf den ausgewiesenen Grundstücken ein Pflanzstreifen anzulegen, der den Ortsrand zur freien Landschaft hin abgrenzt.

## 7.2 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzung

Aufgrund der ländlichen Struktur des Ortsteiles Hauptshofen läßt sich ein Wohngebiet nicht schaffen, ohne in die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe zu kommen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können besonders bei Inversionswetterlagen zeitweise Beeinträchtigungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Der östlich der Bahnlinie auf Grundstück Fl.Nr. 20 liegende landwirtschaftliche Betrieb ist durch den Bahndamm optisch abgeschirmt. Dieser erfüllt auch eine Lärmschutzfunktion. Durch die überwiegende Hauptwindrichtung von West nach Ost ist nicht mit unerträglichen Geruchsbelästigungen zu rechnen. Im Planbereich liegt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch vor mehr als 10 Jahren aufgegeben wurde. Dieser ehemalige Betrieb genießt werden einen Vertrauens- noch einen Bestandsschutz. Ein Interessenkonflikt zwischen landwirtschaftlicher Bebauung und Wohnbebauung im Planbereich ist deshalb nicht gegeben und auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

## 7.3 Hinweis zur Bahnlinie

Von der nahen Bahnlinie sind keine übermäßigen Immissionen zu erwarten, da es sich um eine wenig befahrene Nebenstrecke handelt auf der die Züge im Ortsbereich nur mit ca. 30 km/h unterwegs sind. Nach 20.00 Uhr findet kein Zugverkehr mehr statt. Im übrigen kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Straßendorf zwischen Kammel und Bahnlinie) ein Baugebiet nur in Bahnnähe ausgewiesen werden.

## 8. Kosten

Die überschlägig ermittelten Herstellungskosten betragen für:

Straßen, Wege, Plätze incl. Beleuchtung	DM	400.000,--
Wasserversorgung	DM	40.000,--
Abwasserbeseitigung -Restkosten-	DM	140.000,--
-----		
Summe der Herstellungskosten	DM	580.000,--
=====		

Aletshausen, den 06.<sup>11</sup> 1996

*Wiedemann*  
r. Bgm.

