

## B E G R Ü N D U N G

Breitenthal, den 18.10.89

Betreff: Begründung für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1  
Baugebiet "An der Brühlgasse" in 8909 Breitenthal,  
Ldkr. Günzburg.

Für die Gemeinde Breitenthal soll lt. Gemeinderatsbeschuß vom 20.06.88 eine Neufassung des Bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Brühlgasse" aus dem Jahre 1970, vom Planungsbüro Ing. (grad.) A. Säutner, Oberrieder Straße 1, 8909 Breitenthal erstellt werden.

Das Baugebiet umfaßt die jetzigen Fl.Nr.

108, 909, 912, 913, 913/1, 913/2, 913/3, 913/4, 913/5, 914, 915, 915/1, 916, 917, 917/1, 917/2, 917/4, 918, 919, 919/1, 920, 920/1, 920/2, 920/3, 921, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 955/1, 956, 956/1, 956/2, 957, 957/1, 957/2, 957/3, 958, 958/1, 959/1.

insgesamt ca. 43.000 m<sup>2</sup>.

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Die Erstfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 29.10.65 von Architekt Dipl. Ing. Bernd Grose, Krumbach erstellt und am 13.05.69 vom LA Krumbach genehmigt, und ist am 23.01.70 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.
- 1.2 Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenthal ist nicht vorhanden.

### 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- 2.1 Die Erstfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1970 ist städtebaulich und im Hinblick der engen Baugrenzen überholt.
- 2.2 Zum Ausbau des Kapellenweges liegen Einsprüche der Anlieger vom 21.02.70 vor gegen eine einseitige Grundabtretung.

- 2.3 Während der langen Bebauungszeit mußten immer wieder Abweichungen bei Plangenehmigungsverfahren im Einzelfall erfolgen.
- 2.4 Das Landratsamt Günzburg hat mit Schreiben vom 29.01.88 die Gemeinde aufgefordert den Bebauungsplan zu ändern bzw. eine Neufassung vorzulegen mit der Maßgabe den Quellenweg nicht als Wohnweg, sondern als Erschließungsstraße auszubauen.
- 2.5 Das Baugebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.6 Eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenüber der Erstfassung wird nicht für erforderlich und städtebaulich nicht für sinnvoll erachtet.

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

3.1 Das Gebiet "An der Brühlgasse" liegt nordöstlich des Ortskerns von Breienthal nördlich der Kreisstraße GZ 7 von Krumbach nach Illertissen. Es schließt sich unmittelbar nordöstlich an den Ortskern an bestehende Bebauungen an, und ist bereits zu 65% bebaut. Das Gebiet hat die Größe von ca. 4,300 ha.

3.2 Nördlich, östlich und südlich des Baugebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Entfernungen des Baugebietes zu folgenden wichtigen Anlagen und Einrichtungen des Ortes Breienthal:

<u>Kirche:</u>	ca. 400 m
<u>Gemeindehalle mit Sport- und Spielplätzen:</u>	ca. 400 m
<u>Schulbus/Bushaltestelle:</u>	ca. 400 m
<u>Versorgungsläden:</u>	ca. 300-400 m
<u>Bürgermeisteramt:</u>	ca. 500 m
<u>Banken/Post:</u>	ca. 300-400 m

3.3 Das Gelände steigt von der Brühlgasse zum Kapellenweg ca. 14 m an.

Das Grundwasser liegt bei ca. 2.50 m Tiefe.

### 3.4 Baugrundverhältnisse:

Die geologische Struktur zeigt ca. 40 cm Mutterboden, dann ca. 3 m lehmiger Boden mit Letten durchsetzt. Es können Bereiche mit Quellen durchsetzt sein. Der Baugrund ist tragfähig. Es sind keine besonderen Fundierungsmaßnahmen erforderlich. Eine Geländedrainage ums Gebäude wird dringend empfohlen. Bestehende Drainagen und Quellen sind abzufangen.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Das von den Grenzen des Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 15.09.77 festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 (BauNVO) aufgeführten aus-nahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 4.2 Aufteilung der Nutzflächen:

Verkehrsfl. aus Erschließungsstr.:	0,817	ha	=	19 %
Nettobauland:	3,483	ha	=	81 %
Bruttobauland:	4,300	ha	=	100 %

## 5. Bauordnende Maßnahmen

5.1 Die Baugrundstücke sind nicht im Besitz der Gemeinde sondern ausschließlich in Privatbesitz. Das Baugebiet ist bereits aufgeteilt bzw. zu 65% bebaut, deshalb sind förmliche Umlegungsmaßnahmen nicht notwendig.

5.2 Die Straßen, welche bereits hergestellt sind, sind aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgenommen.

## 6. Erschließung

6.1 Die Gemeinde hat im räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes die Wasserleitung und Abwässerkanäle bereits eingebaut.

6.2 Der Kapellenweg wird als erstrangige Erschließungsstraße voll ausgebaut. Die Planung zum Ausbau ist durch das Ing. Büro Otto, Günzburg erstellt. Die Ausbaumaßnahme ist für 1989/91 vorgesehen.

- 6.3 Die im Bebauungsplan vorgesehenen weiteren Erschließungsstraßen werden bzw. sind als Kieswalzstraßen ca. 4 m teilausgebaut; der vollständige Ausbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt nach und nach.
- 6.4 Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt durch die eigene gemeindliche Wasserversorgungsanlage im Ortsteil Nattenhausen.
- 6.5 Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß der Gemeinde Breienthal an den Abwasserzweckverband "Unteres Günztal" gesichert.  
Die Abwasserkanäle mit Hausanschlüssen zum Kontrollschacht in den Grundstücken sind verlegt.
- 6.6 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Krumbach GmbH (ÜWK).
- 6.7 Die Beseitigung der Hausabfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllbeseitigung durch den Landkreis Günzburg.
- 6.8 Die Erschließungskosten werden lt. Satzung zu 10% von der Gemeinde Breienthal getragen. Die verbleibenden 90% werden auf die Anlieger umgelegt.

#### 7. Überschlüssig ermittelte Kosten

- 7.1 Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist von der Gemeinde lt. Satzung ausgeführt und abgerechnet.  
Die Hausanschlüsse hat jeder Anlieger herstellen zu lassen; eine Abnahme erfolgt durch die Gemeinde.
- 7.2 Herstellkosten:                      Kostenschätzung                      Einnahmen
- |                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Kanalbaumaßnahme        | durchgeführt    |                 |
| Straßen, Gehweg         | 1.200.000,-- DM |                 |
| Wirtschaftswege         | 15.000,-- DM    |                 |
| Erschließungsbeitr. 90% |                 | 1.093.500,-- DM |
|                         | 1.215.000,-- DM | 1.093.500,-- DM |
|                         | =====           | =====           |
- 7.3 Die Kosten für die Erschließung in Höhe von 10% werden von der Gemeinde im jeweiligen Haushalt getragen.

Die Finanzierung und Abwicklung zum Erwerb des Baugebietes entfällt für die Gemeinde.

Breienthal, den 18.10.89  
 ING. (GRAD.) A. SAUTNER  
 HOCHBAUINGENIEUR  
 8909 BREITENTHAL  
 TELEFON 08282/2810

Breienthal, den 18.10.89

*Koch*  
 .....