

B e g r ü n d u n g

---

zum

Bebauungsplan Nr. 19

(Gschlatt)

der Stadt Marktoberdorf

aufgestellt:

Stadtbauamt Marktoberdorf  
Eberle-Kögl-Straße 11  
8952 Marktoberdorf  
08342 - 2023

Marktoberdorf, den 19.Sept.1977

geändert: am 11.Sept.1977  
geändert: am 20.Dez. 1978

Geändert gemäß Bescheid der  
Regierung von Schwaben vom  
20.Juli 1979 Nr.420-4-1124/78

Marktoberdorf, den 5.11.79...



*gms*  
Schmid  
1. Bürgermeister

## 1. Maßnahmen der Verwaltung

- 1.1 Infolge der stark ansteigenden Grundstückspreise Mitte der 60er Jahre hat die Stadt Marktoberdorf bereits seit dem Jahre 1968 auf dem Grundstücksmarkt in Marktoberdorf eingegriffen und konnte so zu einer Stabilisierung der Grundstückspreise beitragen.

Im Jahre 1970 hat der Geflügelzuchtbetrieb Schwabenland - nach der 4. VO zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 19.02.1975 (§ 2, Ziff.45) gehört dieser Betrieb aufgrund der gehaltenen Tierzahlen zu den nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen - eine Nutzungsänderung beantragt und seine vorhandenen großen Ställe weitestgehend zu Wohnungen umgebaut bzw. Lagerräumen umgestaltet und vermietet.

Die Stadt Marktoberdorf konnte zwar für die auf Antrag gewünschte Strukturänderung dieses Betriebes Verständnis aufbringen, wollte aber in diesem Gebiet keine Streusiedlung entstehen lassen und ist deshalb auch im Bereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes in Grundstücksverhandlungen eingetreten. Sie konnte zwischenzeitlich für das gesamte überplante Gebiet ca 60 000qm Fläche zu relativ günstigen Preisen aufkaufen. Nachdem die Pachtverträge ausgelaufen sind, will die Stadt diese Plätze nunmehr hauptsächlich an kinderreiche, minderbemittelte oder aber zur Zeit einpändelnde Bevölkerungskreise weitergeben. Es kommt dazu, daß die Verwaltung des Landkreises Ostallgäu seit Juli 1978 in der Kreisstadt Marktoberdorf zusammengelegt worden ist, sodaß auch für die noch in Kaufbeuren bzw. Füssen wohnenden Bediensteten der Landkreisverwaltung dringend Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollten. Zur Zeit liegen der Stadt Marktoberdorf Anträge von über 150 Bewerbern vor, die allesamt in der Lage sind, mit dem beabsichtigten Eigenheimbau sofort zu beginnen. Diesen berechtigten Wünschen möchte der Stadtrat Marktoberdorf umgehend Rechnung tragen.

- 1.2 Der Stadtrat Marktoberdorf hat bereits mit Datum vom 13.12.1976 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu genügen und für das Gebiet "Gschlatt" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.
- 1.3 Die Stadt Marktoberdorf hat den Bürgern in einer Bürgerversammlung am 14.07.1977 um 20.00 Uhr im Gasthof Burger, Marktoberdorf, Georg-Fischer-Straße 23 die Ziel- und Planungsvorstellungen vorgetragen. Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluß vom 19.09.1977 den Bebauungsplan gebilligt und am 13.11.1978 festgesetzt. Nachdem das OVG Münster mit Urteil vom 19.04.1978, veröffentlicht im Dezember 1978, die Frist bei der Auslegung eines Bebauungsplanentwurfes beanstandet hat, wird der Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet "Gschlatt" erneut in der Zeit vom 10.01.1979 bis einschl. 16.02.1979 öffentlich aufgelegt. Die Stadt Marktoberdorf will damit vorsorglich einem evtl. möglichen Formfehler entgegenzutreten.

## 2. Planerische Erläuterung

Für die Stadt Marktoberdorf wird durch das Ing.Büro für Stadtplanung M.J. MEINEL, Augsburg zur Zeit der neue Flächennutzungsplan für Marktoberdorf und seine eingemeindeten Ortsteile ausgearbeitet. Den Auftrag für den Landschaftsplan hat die Planungsgemeinschaft Dipl. Ing. L.ZETTLER - O. AALTO - W.JERNEY in Stefansried/München erhalten. Das überplante Gebiet für den Bebauungsplan Nr. 19 wird in dem neuen

Flächennutzungsplan in der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsart ausgewiesen. Die Stadt Marktoberdorf glaubt somit, daß der Genehmigung des Bebauungsplanes nichts entgegensteht, da aufgrund der zwischenzeitlichen Gemeindeneugliederung für die Stadt Marktoberdorf hier die Ausnahmegvorschrift des § 4 a Abs. 3 BBauG eingreift. Dafür spricht auch die derzeit große Bauplatznot in der Kreisstadt des Ostallgäu's, sowie die Tatsache, daß die Erschließung für dieses Gelände gesichert ist und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unter sehr günstigen Voraussetzungen durchgeführt werden kann. Das Gelände schließt an die bereits bestehende Bebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 (ein reines Wohngebiet) an.

## 2.1 Angaben über Bauflächen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 6.95 ha.

Davon entfallen auf:

### Wohnbaugrundstücksflächen

a) bebaut: Häuser	0.96 ha	14 %
Einzelgaragen	0.20 ha	3 %
	<hr/>	
	1.16 ha	17 %
b) Hausgärten	3.84 ha	55 %

### Gemeinsame Zubehörflächen

a) Straßen, Wege, Abstellflächen	1.15 ha	17 %
b) Grünanlagen - Spielflächen	0.80 ha	11 %

Fn - Netto - Wohngebiet	5.00 ha	72 %
Fb - Brutto - Wohngebiet	6.95 ha	100 %

2.11 Bruttogeschoßfläche

Bebauung	GRZ	GFZ
21 Reihenhäuser-Einheiten	1 540	3 100 qm
57 freistehende Einzelhäuser	8 060	16 120 qm
88 Einzelgaragen	2 000	
Brutto - Grundflächen		11 600 qm
Brutto - Geschoßflächen		19 220 qm

Einwohnerschätzung:

19 220 : 22	ca:	870 EW
GRZ = 11 600 : 50 000	=	0.23 ====
GFZ = 19 220 : 50 000	=	0.38 ====

Mit dieser verhältnismäßig lockeren Bebauung soll dem reinen Wohngebiet und der dort bereits vorherrschenden Bebauung Rechnung getragen werden.

3. Bautechnische Erläuterung

3.1 Baugrund

Der Baugrund besteht aus gut tragfähigem Kiesboden. Der Grundwasserstand dürfte bei ca 1200 m unter Geländeoberkante liegen.

3.2 Erschließung

3.21 Straßen - Plätze - Fußgängerbereich

Im Westen wird das Gelände durch die ST 2008 in Richtung Seeg begrenzt. Dieser Straßenzug bleibt anbaufrei. Gegen die zu erwartende Lärmbelastigung wird ein aus Erdreich bestehender Lärmschutzwall errichtet, der entsprechend der Beratung durch den Fachberater des Landkreises Ostallgäu bepflanzt wird. Die gegen die Seeger Straße und Hochwiesstraße zugewandten Fenster von Aufenthaltsräumen sind besonders schallisolierend auszuführen um dem Ruhebedürfnis der Bewohner Rechnung zu tragen. Auf die Bekanntmachung vom 13.03.1973 (MABl. Nr.13/1973) wird insofern verwiesen. Die Fenster sind in Schallschutzklasse III gemäß den VDI-Richtlinien 2719 "Schalldämmung von Fenstern" auszuführen.



4.2	<u>Strassen, Gehwege, Verkehrsgrün</u>		
	Insgesamt	41 505 qm x 72,00 DM/qm	831 000,-- DM
4.3	<u>Wasserversorgung</u>		
	Insgesamt	1 305 lfdm x 56,70 DM/lfdm	74 000,-- DM
4.4	<u>Abwasserbeseitigung</u>		
	Insgesamt	1 305 lfdm x 390,80 DM/lfdm	510 000,-- DM
4.5	<u>Strassenbeleuchtungsanlagen</u>		
	Kabel	1 305 lfdm x 20,70 DM/lfdm	27 000,-- DM
	Masten	38 St. x 710 DM/St	27 000,-- DM
			<u>54 000,-- DM</u>
4.6	<u>Insgesamt:</u>		
	4.1 Grunderwerbskosten		58 500,-- DM
	4.2 Strassen-Wege-Verkehrsgrün		831 000,-- DM
	4.3 Wasserversorgung		74 000,-- DM
	4.4 Abwasserbeseitigung		510 000,-- DM
	4.5 Strassenbeleuchtung		54 000,-- DM
			<u>1 526 500,-- DM</u>

Die auf die Stadt Marktsberdorf zufallenden Kosten (10%) in Höhe von ca 155 000,-- DM sind z.T. bereits im ordentlichen Haushalt des Jahres 1977 bereitgestellt. Der Rest wird für den Haushalt 1978 eingeplant.