

MARKT UNTERTHINGAU
Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3, des Marktes Unterthingau für das Gebiet "Unterthingau-West" i.d.F vom 30.01.1980, am westlichen Ortsausgang von Unterthingau einschließlich Flächen der Kreisstraße MOD 10 und südlich dieser Kreisstraße, umfassend die Grundstücke, bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.-Nr. 4/4, 91, 91/3, 91/6, 96, 97, 98, 99, 100, 600, 600/5, 601, 602, 602/3, 624, 624/2, 624/3, 624/4, 624/5, 627.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu
Sachgebiet 53 - Ortsplanung -
Schwabenstr. 11

8952 Marktoberdorf

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Unterthingau, wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 13.05.1975 Nr. 420-XX 2044/74, am 28.01.1976 genehmigt. Das Baugebiet befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Flächen.

1.2. Bebauungsplan

Der Markt Unterthingau hat nach Eingliederung der ehemaligen Gemeinden Oberthingau und Reinhardsried nunmehr rd. 2 225 Einwohner, davon entfallen auf Unterthingau selbst rd. 1 150. Mit den Gemeinden Görisried und Kraftisried wurde eine Verwaltungsgemeinschaft gegründet mit Sitz in Unterthingau.

Um die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken zu decken, hat der Markt Unterthingau die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Baugebiet dient ausschließlich für die Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung.

1.3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich zur Herstellung städtebaulicher Ordnung in diesem Gebiet, insbesondere zur Ausweisung der erforderlichen Erschließungsflächen und zur Sicherstellung der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

In den Bebauungsplan ist ein Gründordnungsplan nach Vorschlägen des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu eingearbeitet.

1.4. Die Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt ferner die Immissionsbelastungen eines vorhandenen Betriebes (Tiefkühlkostlager und Auslieferung) auf bestehende und geplante Wohngebäude.

2. Lage und Bestand

2.1. Das Baugebiet schließt im Westen von Unterthingau an bestehende Bebauung an. Das Gelände ist eben und ca. 2,0 ha groß.

2.2. Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Aitrang	ca. 6 km
Bushaltestelle der Bundesbahnlinie	
Marktoberdorf-Kempten	ca. 200 m
Katholische Pfarrkirche	ca. 750 m
Grund- und Hauptschule	ca. 800 m
Kindergarten	ca. 700 m
weiterführende Schulen in Marktoberdorf	ca. 10 km
Realschule in Obergünzburg	ca. 12 km
Gemeindeverwaltung	ca. 700 m
Versorgungsläden	ca. 350 m

2.3. Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 2,50 - 3,00 m unter Terrain.

2.4. Der Boden besteht aus Kies und Lehm, es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

2.5. Im Baugebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb für Lagerung und Versandt von Tiefkühlkost sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus. Erhaltenswerter Baumbestand wurde in den Bebauungsplan eingetragen.

3. Planung

3.1. Straßen

Das Baugebiet erhält über eine Erschließungsstraße Anschluß an die Kreisstraße MOD 10 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Erschließungsstraße soll später nach Osten bis zur vorhandenen Gemeindestraße verlängert werden. Der jetzt notwendige Wendeplatz kann dann entfallen.

3.2. Es sind 5 eingeschossige Einzelhäuser mit den dazu gehörigen Garagen vorgesehen. Desgleichen wurde die Möglichkeit zur Erweiterung des Gewerbebetriebes im Baugebiet eingeplant. Auf einer Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereiches sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Das Gebiet wird voraussichtlich innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Nachdem eine Erweiterung des Baugebietes derzeit nach Süden auf lange Sicht nicht möglich erscheint, wird das Gebiet in Anlegung an den Bestand als Mischgebiet festgesetzt. Eine Ausweisung der Wohnbauparzellen als Wohnbaugebiet würde bei den vorhandenen geringen Flächen nicht einem Gebietscharakter entsprechen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

- 4.1. Die freien Bauflächen hat die Gemeinde erworben und wird sie parzelliert an heimische Bauwillige weiter veräußern. Es ist weder eine Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) noch Grenzregelung (§§ 80 ff. BBAuG) notwendig.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

- 5.1. Für die Kreisstraße MOD 10 bestehen keine neuen Verkehrsbelastungswerte. Geschätzt wird ein Verkehrsaufkommen von rd. 1.000 Kfz/24 h mit 10% Lkw-Anteil.
- 5.2. Gebäude zur Erweiterung des Auslieferungslagers des bestehenden Gewerbebetriebs (Güschö) sind lückenlos und in massiver Bauweise entlang der östlichen Grenze des Betriebsgrundstücks zu errichten. Weitere geplante Gebäude müssen im Anschluß dran an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Kühlfahrzeuge sind ausschließlich südlich des Lagergebäudes und, solange an der Ostgrenze des Grundstücks keine geschlossene Bebauung vorhanden ist, ausschließlich im westlichen Bereich abzustellen.

Stationäre Kühlaggregate müssen lärmtechnisch günstig in Bezug auf benachbarte Wohnungen angeordnet bzw. schallgedämmt ausgeführt werden.

- 5.3. Zur Verminderung der Lärmimmissionen des Lagerhausbetriebs auf das im Nordwesten liegende zulässige Wohngebäude sind dort die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht nach Osten und im Dachgeschoß zusätzlich nicht nach Süden zu orientieren.
- 5.4. Lärm- und Geruchsbelästigungen landwirtschaftlicher Betriebe in der Umgebung des Baugebietes und aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können auftreten und müssen geduldet werden.
- 5.5. In den Bebauungsplan wurden wegen der schönen Landschaft ein Grünordnungsplan eingearbeitet. Für private Grünflächen am Ortsrand erfolgen Auflagen für die Bepflanzung durch die Kreisverwaltungsbehörde nach Gutachten des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege. Für gewerbliche Bauten wird die Vorlage eines Bepflanzungsplanes als Beiplan zum Baugesuch gefordert.
- 5.6. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Verbrennungsanlage Marktoberdorf.

6. Denkmalpflege

Im Planbereich und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.

7. Erschließung

- 7.1. Der Markt Unterthingau hat mit Beschluß des Marktrates das Ingenieurbüro Klaus Rößler aus Biessenhofen mit der Aufstellung eines Bauentwurfes im Baugebiet West beauftragt.

Das Baugebiet ist über eine Erschließungsstraße an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen.

- 7.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung. Der Anschluß ist sofort möglich.
- 7.3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über gemeindliche Abwasserkanäle zur geplanten gemeinschaftlichen Kläranlage des Marktes Unterthingau mit der Gemeinde Kraftisried.

Der Markt Unterthingau schließt sich mit der Gemeinde Kraftisried zu einem Zweckverband zusammen. Der Baubeginn ist im Herbst 1979 vorgesehen.

- 7.4. Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke-AG Augsburg, Anschluß kann sofort erfolgen.
- 7.5. Die Erschließung wird vollständig durch den Markt Unterthingau durchgeführt.

8. Überschlägig ermittelte Baukosten

8.1. Für die Wasserversorgung

8.1.1 Herstellungskosten

Nach Kostenermittlung durch das Ingenieurbüro Klaus Rößler vom 07.05.1979 betragen

rd. 390 m neuer Hauptstrang (Ring) mit 7 Anschlüssen 55.500,-- DM

8.1.2 Für die Anschlußkosten an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung des Ortes Unterthingau besteht keine Satzung.

8.2. Für die Abwasserbeseitigung

8.2.1 Herstellungskosten

Nach Kostenermittlung durch das Ingenieurbüro Klaus Rößler vom 07.05.1979 betragen 200.000,-- DM

8.2.2 Für die Anschlußkosten an die zentrale gemeindliche Abwasserbeseitigung des Ortes Unterthingau besteht keine Satzung.

8.3. Für die Straßen

8.3.1 Herstellungskosten

Gründerwerb 2.760 qm/20,-- DM	55.500,-- DM
Straßenbau lt. Kostenermittlung durch das Ingenieurbüro Klaus Rößler vom 07.05.1979 betragen	184.000,-- DM
Straßenbeleuchtung 390 m/40,-- DM	16.500,-- DM
	<u>256.000,-- DM</u>

...

8.3.2 Erschließungskosten

90 v.H. aus 256.000,— DM

231.400,— DM

8.3.3 Gemeindeanteil

10 v.H. aus 256.000,— DM

25.600,— DM

8.4. Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme folgende Kosten:

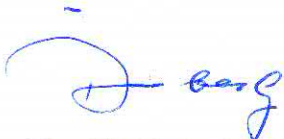
Für die Wasserversorgung erst nach Erlaß einer Anschluß-
beitragssatzung feststellbar,
für die Abwasserbeseitigung erst nach Erlaß einer Anschluß-
beitragssatzung feststellbar,
für Straßen

25.600,— DM

8.5. Der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten wird über die ordentlichen Haushalte ab 1980 finanziert.

9. Die zur Verfügung stehende Karte stellt eine Vergrößerung aus der Karte Maßstab 1 : 5000 dar. Ungenauigkeiten sind deshalb unvermeidbar.

Unterthingau, 30.01.1980
MARKT UNTERTHINGAU



(1. Bürgermeister)

Marktobersdorf, 30.01.1980
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Sachgebiet 43 - Ortsplanung
I. A.



Rösler