

# AUSLEGUNG

Markt Unterthingau  
LANDKREIS OSTALLGÄU

## B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 4 des Marktes Unterthingau für das Gebiet "Unterthingau-Süd II" in der Fassung vom 05.10.1981, umfassend die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.Nr. 148/2 (Straße), 711, 712/6 (Straße), 712/7, 713, 713/2, 714, 714/1, 731, 731/1, 731/2, 731/3, 731/4, 731/5, 731/6, 731/7, 731/8, 731/9, 731/10, 731/11, 731/12, 731/13, 731/14, 731/15, 731/16, 731/17, 731/18, 731/19, 731/20, 731/21, 731/22, 731/23, 731/24, 731/25, 731/26, 731/27, 731/28, 731/29, 731/30, 869/2 (Kirnach).

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung,  
Schwabenstraße 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. Die im Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Der Markt Unterthingau muß als Folge der Gemeindegebietsreform den Flächennutzungsplan ergänzen, die ehemaligen Gemeinden Oberthingau und Reinhardsried einbeziehen und das vorgesehene Baugebiet entsprechend der geplanten Nutzung ausweisen.

#### 1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan kann nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Er muß aufgestellt werden bevor der neue Flächennutzungsplan aufgestellt ist, da der Markt Unterthingau dringend Bauflächen für einheimische Bauwillige benötigt. Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan für Unterthingau wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

#### 1.3 Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Unterthingau ist als Kleinzentrum bestimmt. Zu den zentralen Aufgaben zählt die Ausweisung von Bauflächen, vorwiegend für heimische Bauwerber. Der Markt kann dieser Verpflichtung durch Ankauf der ausgewiesenen Flächen gerecht werden.

### 2. Lage und Bestandsaufnahme

#### 2.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Süden des Ortes Unterthingau und grenzt im Norden an bestehende Bebauung, im Osten an die Kreisstraße OAL 3 und im Westen an die Kirnach an. Es umfaßt rund 3,31 ha.

...

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Aitrang	6 km
Bushaltestelle der Bahnbuslinie Marktoberdorf-Kempten	ca. 600 m
Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und der Gemeindeverwaltung	ca. 500 m
Grund- und Hauptschule	ca. 700 m
Kindergarten	ca. 700 m
Weiterführende Schulen in Marktoberdorf	ca. 10 km
Realschule in Obergünzburg	ca. 12 km
Kath. Pfarrkirche	ca. 600 m
Versorgungsläden	ca. 400 m

## 2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist eben, im Westen befindet sich eine Terrassenschwelle zur Kirnach. Der Boden besteht aus Lehm und Kies. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Der Grundwasserstand liegt unter 3,0 m. Die Anordnung von Abdichtungen der Kellerumfassungswände und von Dränagen wird empfohlen.

## 2.3 Gebäudebestand

Im Norden des Baugebiets wurde auf Fl.Nr. 713 ein zu Fl.Nr. 1096/3 gehörendes privates überdachtes Schwimmbad einbezogen.

## 2.4 Biotope

Die im Westen des Baugebiets fließende Kirnach wurde bis zum Wehr als Biotop Nr. 141 in der Biotopkartierung des Landratsamtes für Umweltschutz ausgewiesen (Kartenblatt 1 : 50 000 Nr. 141). Dieser Landschaftsteil stellt eine wichtige gliedernde Grünachse dar, die in ihren Funktionen (Landschafts- und Ortsbild, Naturhaushalt, Erholung) zu erhalten ist. Hierbei wird nicht nur die Sicherung des natürlichen Bachlaufes vor Veränderungen, sondern auch die Bewahrung seiner Umgebung (Gehölze, Ufer, Geländeterrassen) verstanden.

## 2.5 Bestand Bäume und Gehölze

Baumbestand auf Fl.Nr. 713, die Hangbepflanzung im Norden der Fl.Nr. 731/5 und der Gehölzbestand der Bachauen sind in den Bebauungsplan eingetragen worden.

## 2.6 Gewässer

Im Westen des Baugebietes fließt die Kirnach als Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Marktes Unterthingau als Mitglied des Gewässerunterhaltungsverbandes Ostallgäu. Sie gefährdet die Hangkante und bedarf des Uferverbaues.



## 5.2 Gewerbe und Landwirtschaft

Im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine gewerblichen Betriebe. Lärm- und Rauchbelästigungen aus entfernter liegenden Betrieben wirken sich nicht mehr aus. Dagegen sind Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

## 5.3 Landschaftsschäden

Der Westabfall der Hangterrasse zur Kirnach bricht durch Auswaschungen des Flusses immer wieder ab. Durch entsprechende Verbauung muß diesen Erosionen Einhalt geboten werden, um die Randbebauung auf der Terrasse nicht zu gefährden.

## 5.4 Grünordnung

Die Süd- und Westseite des Baugebietes bilden den zukünftigen Ortsrand. Es sind private Grünflächen mit Auflagen der Kreisverwaltungsbehörde zur Ortsrandeingrünung erforderlich. Desgleichen sind Festsetzungen über zu pflanzende Bäume innerhalb des Gebietes und an der OAL 3 zur Durchgrünung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Der Gehölzbestand der Bachauen ist im Geltungsbereich als zu erhaltend festgesetzt.

## 5.5 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ostallgäu zuständig, die Abfälle nimmt die Verbrennungsanlage Marktoberdorf auf.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßen

Das Baugebiet erhält über die Haupterschließungsstraße Anschluß an die OAL 3 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die gemeindliche zentrale Wasserversorgungsanlage. Der Anschluß ist sofort möglich.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer sollen durch Zusammenschluß mit den Gemeinden Aitrang, Biessenhofen, Kraftisried und Ruderatshofen im Abwasserverband "Kirnachtal" gereinigt werden. Die Zustimmung der Gemeinden liegt bereits vor. Noch in diesem Jahr soll der Abwasserverband gegründet werden. Bis zum Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage wird die Klärung der Abwässer provisorisch über Hauskläranlagen und Einleitung in die gemeindlichen Kanäle erfolgen.

#### 6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke AG gesichert. Der Anschluß kann nach Leitungsverlegung sofort hergestellt werden. Alle Neubauten im Baugebiet erhalten Kabelanschluß. Die für die Energieversorgung erforderlichen Flächen sind entweder durch das Versorgungsunternehmen zu erwerben oder durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

#### 6.5 Telefonleitungen

Der Ausbau von Straßen und Wegen ist 1 Jahr vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt mitzuteilen.

#### 6.6 Bauträger

Die Erschließungsanlagen werden mit Ausnahme der Stromversorgung vom Markt Unterthingau hergestellt.

#### 7. Überschlägig ermittelte Kosten

##### 7.1 Für die Wasserversorgung

##### 7.11 Herstellungskosten

Neue Hauptleitungen 450 m/100,— DM	45.000,— DM
------------------------------------	-------------

##### 7.12 Erschließungsbeiträge

Die Gemeinde berechnet lt. Satzung für die Grundstücksfläche 1,— DM/qm, für die Geschoßfläche 3,60 DM/qm.

22.100 qm/1,— DM	22.100,— DM
3.800 qm/3,60 DM	<u>13.680,— DM</u>
	35.780,— DM

##### 7.13 Gemeindeanteil

45.000,— DM - 35.780,— DM	rund 9.200,— DM
---------------------------	-----------------

##### 7.2 Für die Abwasserbeseitigung

Eine Planung für die vorgesehene Verbandsanlage "Kimachtal" liegt noch nicht vor. Kosten können deshalb noch nicht genannt werden.

##### 7.3 Für Straßen und Wege

##### 7.31 Herstellungskosten

Haupterschließungsstraße 150 x 9,0 m	1.350 qm
Nebenerschließungsstraßen 210 x 5,0 m	1.050 qm
Wendeplatz 0,5 x 16 x 10	80 qm
Wege 90 x 3,0	270 qm
150 x 2	<u>300 qm</u>
	3.050 qm

3.050 qm x 100,— DM	305.000,— DM
---------------------	--------------

7.32 Erschließungskosten

Die Gemeinde legt die Erschließungskosten lt. Satzung zu 90 v.H. um.  
305.000,-- DM x 0,90 = 274.500,-- DM

7.33 Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v.H. der Erschließungskosten  
305.000,-- DM x 0,10 30.500,-- DM

7.4 Grünanlagen

7.41 Herstellungskosten

Für die Anlage der Grünflächen im Westen des Baugebietes werden  
angesetzt 5.000,-- DM

7.42 Erschließungskosten

Der Markt legt die Kosten für die Grünanlage als Erschließungskosten  
zu 90 v.H. um  
5.000,-- DM x 0,90 4.500,-- DM

7.43 Gemeindeanteil

Der Markt trägt 10 v.H. der Kosten der Grünanlagen  
5.000,-- DM x 0,10 500,-- DM

7.5 Dem Markt Unterthingau entstehen durch die städtebaulichen Maßnahmen  
folgende Kosten:

Für die Wasserversorgung	rund 9.200,-- DM
Für die Abwasserbeseitigung sind die Kosten nicht bekannt	
Für den Straßenbau	30.500,-- DM
Für Grünanlagen	500,-- DM
	<hr/>
	40.200,-- DM

7.6 Der Gemeindeanteil wird über die gemeindlichen Vermögenshaushalte  
ab 1981 finanziert.

8. Karten

Die zur Verfügung stehenden Karten beinhalten teilweise noch  
Vergrößerungen aus der Karte 1 : 5000. Ungenauigkeiten sind deshalb  
nicht zu vermeiden.

Unterthingau, den 05.10.1981  
Markt Unterthingau

1. Bürgermeister

Marktoberdorf, den 05.10.1981  
LANDRATSAMT OSTALLGÄU  
Sachgebiet 53 - Ortsplanung  
I.A.

*Botzenhardt*  
Botzenhardt