

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 15 „Oberthingau – Eschenau“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Vom 19-12-2001**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan  
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:  
Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Rüdiger Filger - Oberthingau

Anlage 1: Übersichtslageplan M 1 : 5.000

Anlage 2: Luftbildausschnitt M 1 : 5.000

Anlage 3: Flächennutzungsplanausschnitt der Stadt Marktoberdorf - Vorentwurf

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 4,98 ha die Grundstücke Fl.-Nrn. 594/5, 594/6, 594/7, und Teilflächen der Fl.-Nrn. 589, 590/2, 594/2 598/1 der Gemarkung Oberthingau. Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand des Weilers Eschenau direkt an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Marktoberdorf Gemarkung Geisenried und an der Kreisstrasse OAL 7.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der Kiesabbaufäche Fl.-Nr. 598/1 bzw. freier Feldflur und Waldflächen

Im Osten: von Waldflächen und freier Feldflur der Stadt Marktoberdorf, Gemarkung Geisenried

Im Süden: von der Kreisstrasse OAL 7 und freier Feldflur

Im Westen: von einem bewohnten Einzelgebäude und freier Feldflur

**2. Veranlassung und Bedarf**

An der östlichen Gemarkungsgrenze des Weilers Eschenau hat sich in den vergangenen Jahren ein bestandskräftig genehmigter Kiesabbau mit Band- und Sortieranlage sowie ein gewerblicher Betrieb aus dem Maschinenbaubereich entwickelt. Aufgrund der Lage im Aussenbereich war für den gewerblichen Betrieb keine bauplanungsrechtliche Sicherheit gegeben. Nachdem der Unternehmer sich im Getränkebereich mit einem reinen Produktionsbetrieb mit PET-Flaschenabfüllung ein weiteres Geschäftsfeld eröffnen möchte sind Neubaumassnahmen erforderlich. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der geplanten Neubaumassnahme und zur Sicherung und Erweiterung der bestehenden Betriebsteile soll deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt werden. Nachdem das Gebiet bisher als Aussenbereich zu qualifizieren ist sollen die landschaftspflegerischen Belange in einem Grünordnungsplan berücksichtigt werden. Ausschliesslich wegen der standortgebundenen Nutzungen räumt die Gemeinde dem Belang Siedlungswesen den Vorrang vor dem Belang landschaftliches Vorbehaltsgebiet ein, zumal das Plangebiet schon vor der Festlegung im Regionalplan besiedelt war und das Planungsgebiet die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 11 und 12 jeweils nur am Ende bzw. Anfang berührt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu(16)  
Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) ist Unterthingau bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum, gehört zum Mittelbereich Marktoberdorf und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft für den Markt Unterthingau sowie die Gemeinden Kraftisried und Görisried. Für den Markt Unterthingau ist die regionalplanerische Funktion: Mittelpunktfunktion, Landwirtschaft zugeordnet.

Der Markt gehört weiterhin zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und liegt an der Entwicklungssache von überregionaler Bedeutung von Kempten nach Marktoberdorf.

Teile des Gemarkungsgebietes gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Kemptener Wald (Illervorberge)“ Nr. 12 „Wertachtal und Wertachschlucht“ sowie Nr. 11 „Elbseegebiet“. Das Plangebiet berührt die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 11 und 12 jeweils an ihrem Ende bzw. Beginn.

- 3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

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. Hierin ist das Plangebiet als Aussenbereichsfläche ausgewiesen.

Am 07.12.1981 beschloss der Markt Unterthingau die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und beauftragte die Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu mit den Planungsarbeiten. Wegen der Flurbereinigung in Folge des Neubaus der B 12 war eine vollkommene Neukartierung des nördlichen Bereiches des Marktes erforderlich.

Zusätzlich wurde die Aufstellung eines Landschaftsplanes durch den Marktgemeinderat beschlossen und der Entwurf des Landschaftsplanes zwischenzeitlich vom Büro Rüdiger Filger, Oberthingau, erstellt. Er ist mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Höheren Naturschutzbehörde und mit dem Marktgemeinderat abgestimmt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan übernommen werden.

- 3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keinerlei Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden.

In westlicher Richtung grenzt das Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage des WBV Oberthingau an das geplante Gewerbegebiet (Schutzzone II) an. Aufgrund der vorherrschenden Strömungsrichtung des Grundwassers ist keinerlei Benachteiligung bzw. Beeinträchtigung der Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Oberthingau zu erwarten.

In östlicher Richtung grenzt ein FFH-Gebiet an, dessen Kernfläche den Landschaftsbestandteil (LB) „Halbtrockenrasen am Klotzenberg“ einschließt.

### 4. Lage und Bestand

- 4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet ist bestimmt durch die schon vorhandene gewerblichen Betriebsgebäude und Lagerflächen entlang der Kreisstrasse OAL 10 sowie durch die bestehende und teilweise schon rekultivierte Kiesabbaufäche mit einer stationären Band- und Sortieranlage.

Östlich und westlich des Betriebsgeländes schliessen sich derzeit in der Ebene landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Nach Süden ist eine klare Zäsur durch die geradlinig verlaufende Kreisstrasse OAL 7 gegeben.



#### 4.2 Geologie / Grundwasser

Der geplante Standort für das Gewerbegebiet befindet sich im Übergangsbereich der durch Schmelzwasserschotter aufgebauten Hangterrasse und den alluvialen Ablagerungen der Talaue der Wertach. Die anstehende Kiesschicht weist unter einer Überdeckung mit Oberboden eine Mächtigkeit von ca. 2,50 m auf. Darunter liegen Feinsande und Sande oder kiesiger Schluff.

Der Grundwasserstauhorizont liegt in einer Tiefe von ca. 4 m und wird von einer Schluffschicht gebildet. Das Quelleinzugsgebiet baut sich aus etwa 25 m mächtigen, würmeiszeitlichen Vorstoßschottern auf, die von ca. 5 – 10 m mächtigem, überwiegend lehmigen Würmmoränenmaterial überlagert werden, die in der benachbarten Kiesgrube abgebaut werden. Den tieferen Untergrund des Quelleinzugsgebietes bilden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse (Wechselfolge aus wasserstauenden Mergeln und Sanden).

#### 4.3 Gewässer

Das Eschenaubächle ist lediglich noch in Reststücken vorhanden. Weite Abschnitte sind in der Vergangenheit verrohrt und wahrscheinlich umgelegt worden. Die historische Wasserführung ist nur noch schwer nachzuvollziehen. Die entlang der Kreisstrasse von Westen her zulaufenden Abflussmengen werden über einen Durchlass DN 300 z.T. gedrosselt bzw. zum überwiegenden Teil in Richtung Eschenau abgeführt. Die verbleibenden z.T. aufgeweiteten Grabenreste unterhalb der Berghalde werden wahrscheinlich zu einem großen Teil durch Überwasser der Brunnenanlagen bzw. Grundwasser gespeist, das hier in einer Tiefe von nur 60 cm unter Flur ansteht.

Der Abschnitt des Gewässers östlich des Betriebsgeländes dient voraussichtlich auch als Vorfluter für die Entwässerung des Kettengrabens, der die Grenze zwischen der Marktgemeinde Unterthingau und der Stadt Marktoberdorf bildet.

Das Gewässer befindet sich morphologisch betrachtet in einem naturfernen Zustand. In der Vergangenheit wurden vermutlich auch des öfteren Grabenräumungen, Profil- und Laufveränderungen durchgeführt.

#### 4.4 Landschaftsbild

Landschaftlich prägend ist das ab Eichelschwang durch die eiszeitlichen Gletscherabflüsse gestaltete aufgeweitete Wertachtal. Unterbrochen durch die Kiesabbaufläche, zieht sich die Wertachleite mit seinen steil aufsteigenden Böschungen entlang des linken Randes des Wertachtals von Oberthingau bis Engratsried.

Durch die nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Waldflächen aber auch durch den rückwärts verlagerten Kiesabbau in Verbindung mit einer Einengung im vorderen Bereich, wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Abbau gemindert.

#### 4.5 Bauliche Nutzungen

Die bisher bebauten Bereiche sind ausschliesslich durch gewerbliche Nutzungen in Form von Werkstätten, Lagerhallen, Ausstellungshalle und Freilagerflächen gegeben. Am südwestlichen Rand ausserhalb des Plangebietes ist eine Wohnnutzung vorhanden. Der Kiesabbau geschieht nicht kontinuierlich sondern nur sporadisch nach Bedarf. In einem Betriebsgebäude sind im Obergeschoß zwei Wohnungen eingebaut.

#### 4.6 Erschliessung / Verkehr

Das Baugebiet liegt direkt an der Kreisstrasse OAL 7 und ist damit unmittelbar an das überörtliche Strassennetz angeschlossen. Zur Kreisstrasse ist derzeit eine Zufahrt gegeben die das gesamte Betriebsgelände und die Kiesgrube erschliesst.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet hinsichtlich Wasser, Strom (20 kV-Freileitung) und Telekommunikation erschlossen. Die Abwasserbeseitigung ist über eine Kleinkläranlage sichergestellt.

#### 4.8 Waldflächen

Im nordöstlichen Planungsbereich sind private Waldflächen gegeben die unmittelbar an den Planbereich angrenzen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ist ein ausreichender Sicherheitsabstand (25 m) zwischen Wald und Gebäuden einzuhalten. Ebenso ist bei Befestigungen (Strassen o.dgl.) darauf zu achten dass das Wurzelwerk der angrenzenden Bäume nicht geschädigt wird und bei Baumassnahmen die Äste nicht beschädigt werden.

### 5. Planung

#### 5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Sicherung und Erweiterung vorhandener gewerblicher Betriebsteile im Aussenbereich
- Bereitstellung neuer Bauflächen für neue Betriebszweige und damit Stärkung bzw. Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Berücksichtigung naturschützerischer Belange mit Ausgleich von Eingriffen

#### 5.2 Verkehrliche Erschliessung

Das Plangebiet grenzt auf der gesamten Südseite direkt an die Kreisstrasse OAL 7 an und hat deshalb eine Anbauverbotszone mit 15 m Tiefe bis zum Fahrbahnrand. Der bisherige Betriebsbereich ist über eine einzige gemeinsame Ein-/Ausfahrt erschlossen. Für den neuen Betriebsteil soll eine neue und zusätzliche Ein- und Ausfahrt geschaffen werden. Linksabbiegespuren in der Kreisstrasse sind nicht vorgesehen da in und aus den Betriebsteilen nur ein geringer Verkehr gegeben ist und die Kreisstrasse aus alten Ausfahrtsbereichen in beide Richtungen gut einsehbar ist, bzw. die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt sind. Der Strassenbaulastträger behält sich jedoch die Forderung zur Errichtung einer Linksabbiegespur zu Lasten des Vorhabensträgers vor. Eine öffentliche Erschliessung innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen und erforderlich.

#### 5.3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Entsprechend den Erfordernissen wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Nachdem keine Erforderlichkeit besteht sind hierbei die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Wegen des südwestlichen Wohngebäudes auf Fl.-Nr. 592/2 sind zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt und das Plangebiet auch entsprechend seinen unterschiedlichen Betriebsteilen in die Teilflächen E1 und E2 unterteilt.

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch die Grundflächenzahl. Entsprechend den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wurden die Baugrenzen so großzügig bemessen, dass sich ausreichend dimensionierte gewerbliche Baukörper entwickeln können, aber auch im Randbereich ausreichende Flächen zur Eingrünung entstehen.

#### 5.4 Bauweise

Um eine möglichst landschaftsgerechte Bebauung auch durch eine gewerbliche Bebauung zu erreichen, wurde die Höhenentwicklung durch max. Wandhöhen und durch die Geschosigkeit mit max. 2 Geschossen begrenzt. Bezüglich der Dächer sind nur Satteldächern mit 15° - 30° Dachneigung festgesetzt. Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei für gewerbliche Bauflächen Ausnahmeregelungen gegeben sind.



## 5.5 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einsehbarkeit wurden die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung auf ein Mindestmass beschränkt und deshalb im wesentlichen nur die Dächer und Höhen fixiert. Wegen der bei Gewerbegebieten üblichen und notwendigen Werbeanlagen wurden auch diesbezüglich Festlegungen getroffen wobei wegen der Aussenbereichslage der Art. 12 Abs.4 BayBO besonders zu beachten ist.

## 5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 49.810 qm und gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet E1	20.620 m <sup>2</sup>	41.4	%
Gewerbegebiet E2	20.480 m <sup>2</sup>	41.1	%
Kiesgrube	4.235 m <sup>2</sup>	8.5	%
Strassenbegleitgrün, Gewässer mit Entwicklungszone, zu erhal- tende Grünstrukturen	4.475 m <sup>2</sup>	9.0	%
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 49.810 m <sup>2</sup>	<hr/> 100	<hr/> %

## 6. Bodenordnende Massnahmen

Seitens der Gemeinde sind keine Massnahmen vorgesehen und erforderlich da die gesamten Grundstücke im Eigentum des Investors und Betriebsinhabers sind und keine öffentlichen Erschliessungsmassnahmen vorgesehen sind.

## 7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäss dem Bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurden verschiedene Massnahmen zur Verminderung und Vermeidung festgesetzt. Dazu zählen u. a.

- vorhandene Baum- und Strauchhecken entlang der Kreisstrasse und des Eschenau-Bächle erhalten,
- Vermeidung von Gewässerverfüllung-, verrohrung und -ausbau,
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer,
- Anlage eines Pufferstreifens entlang des Eschenau-Bächle in einer Breite von 5,00 m (keine Bebauung, keine Versiegelung),
- neuer Gehölzstreifen entlang der Kreisstrasse in einer Breite von ca. 5,00 m.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 7.1 Bewertung der bestehenden Situation

Den Bewertungstabellen zum Leitfaden entsprechend werden Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festgestellt.

### 7.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Kategorie I  
Gebiete geringer Bedeutung

Gebäudeflächen, versiegelte und sonstige befestigte Flächen

Intensiv genutztes Grünland

Kategorie II  
Gebiete mittlerer Bedeutung

gliedernde und belebende Gehölzstrukturen, Baum- und Strauchhecken (Alter > 10 Jahre)

### 7.1.2 Schutzgut Boden

Die Listen des Leitfadens stufen hier die Grünlandflächen wegen anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, z. B. Grünland in die Kategorie II ein.

### 7.1.3 Schutzgut Wasser

Auch hier erfolgt die Einordnung der landwirtschaftlichen Flächen wegen eines Gebietes mit hohem intakten Grundwasserstand in die Kategorie II.

### 7.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Vorbelastung durch die bestehenden Betriebsflächen und den Kiesabbau zu berücksichtigen. Ansonsten muss der Standort vor der landschaftsprägenden Hangleite der Wertach mit der Kategorie III. Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen bewertet werden.

### 7.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die derzeit vorhandenen baulichen Anlagen stören den Kaltluftabfluss im Bereich des Kettengrabens nur unwesentlich. Möglicherweise kommt es im Bereich der gegenüber der Kreisstrasse tiefer liegenden Grünlandflächen zu einem leichten Kaltlufteinstau, der jedoch für die Grünlandnutzung von geringer Bedeutung ist.

### 7.2 Eingriffsbewertung

Das Gewerbegebiet wird dem Typ A: Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Bebauung mit GRZ > 0,35 zugeordnet.

Nach der Bestandsaufnahme Punkt 7.1.1 bis 7.1.4 wird das geplante Gewerbegebiet in einer zusammenfassenden Wertung vollständig der Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung zugeordnet. Ausschlaggebend hierfür ist der hohe Grundwasserstand im Bearbeitungsgebiet (Schutzgut Wasser).

### 7.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Gebiete Unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung  
Strukturierende Baum- und Strauchhecken  
Gebiete mit hohem Grundwasserstand

festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere

Feld A II

0,8 – 1.0



Die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ergibt die Zuordnung in die Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung. Ausserdem werden Massnahmen zur Verminderung des Eingriffs durchgeführt. Es kann daher in Kategorie A II der Mindestfaktor von 0,80 angesetzt werden.

#### 7.4 Ausgleichsflächenberechnung

Gesamtfläche	49.810 m <sup>2</sup>
Bestand/Strassenflächen (kein Ausgleich erforderlich)	-21.490 m <sup>2</sup>
vorhandene Baum- und Strauchhecken erhalten	-2.270 m <sup>2</sup>
Gewässerfläche, nicht überbaubar	-500 m <sup>2</sup>
Gewässerrandstreifen, b > 5,00 m	-950 m <sup>2</sup>
Pflanzung von Baum- und Strauchhecken	-1.325 m <sup>2</sup>
Eingriffsfläche	23.275 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor	0,80
Ausgleichsbedarf	18.620 m <sup>2</sup>
Interner Ausgleich:	
Gewässerentwicklungszone	-420 m <sup>2</sup>
verbleibender Ausgleichsbedarf	18.200 m <sup>2</sup>

#### 7.5 Externe Ausgleichsfläche

##### 7.5.1 Lage und Grösse

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um die Fl.-Nr. 371 und 372/1 der Gemarkung Geisenried in der Stadt Marktoberdorf die in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu festgelegt wurde. Die Flächen grenzen nahezu unmittelbar östlich an die Plangebietsfläche und die Kreisstrasse OAL 7 an und liegen ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die gesamten Flächen stehen im Eigentum von Herrn Konrad Schoder, Eschenau 9, 87647 Unterthingau und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern mittels Dienstbarkeiten zugunsten des Landratsamtes und der Gemeinde Unterthingau gesichert.

##### 7.5.2 Bestandssituation

Als Ausgleich für Eingriffe im Bereich des Gewerbegebietes steht östlich eine Grünlandfläche (Fl.-Nr. 372/1) unterhalb des geschützten Landschaftsbestandteils (Fl.-Nr. 371) „Halbtrockenrasen am Klotzenberg“ zur Verfügung.

Der Halbtrockenrasen ist Lebensraum zahlreicher gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, u.a. kommen hier landkreisbedeutsame Arten der Roten Liste vor. Für zahlreiche Insektenarten der trockenen und mageren Standorte erfüllt die Fläche wichtige Habitatfunktionen.

Die Fläche ist mittlerweile aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen worden; eine Spätsommermahd erfolgt unter der Regie des Landratsamtes. Aus dem unterhalb angrenzenden Intensivgrünland dringen Nährstoffzeiger in den Bestand (Versaumung). Verantwortlich hierfür sind vorrangig Gülleeinwehungen. Von oberhalb dringt infolge einer nachlassenden Nutzung der Fläche in den vergangenen Jahren der Wald immer weiter in die unteren Hangpartien vor.

Die Grünlandfläche wird intensiv als Vielschnitt- bzw. Vielweidegrünland genutzt. Die Grünlandvegetation wurde mit mehreren Vegetationsaufnahmen vegetationskundlich erfasst. Benachbart zur Grünlandfläche im Bereich des geplanten Gewerbegebietes gelegen, sind vergleichbare Standortbedingungen für die Artenzusammensetzung des Grünlandes verantwortlich.

### 7.5.3 Ökologische Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist

1. Sicherung des Halbtrockenrasens durch die zukünftige Vermeidung von Nährstoffeinträgen (Pufferstreifen).
2. Ausdehnung der extensiv genutzten „Magerwiese“ in die Fläche.

Der angestrebte Vegetationstyp ist die magere Ausbildung einer Berg-Glatthaferwiese (Alchemillo-Arrhenateretum).

Erreicht werden soll dieses Ziel durch eine Ausmagerung der Fläche bzw. einen Verzicht auf Nährstoffzufuhr jeglicher Art. Stickstoffzeiger und Obergräser können hierdurch in ihren Deckungsgraden zurückgedrängt werden. Früher regelmäßig in den Glatthaferwiesen vorhandene Kräuter wie Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Acker-Witwen-blume (*Knautia arvensis*), Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*), Wiesenbocksbart (*Tragopogon pratensis*) und weitere Arten extensiv genutzter Grünlandflächen werden in die Pflanzengesellschaft wieder einwandern.

Die Grünlandfläche ist solange dem Aufwuchs entsprechend zu mähen bis das Kompensationsziel „artenreiche Glatthaferwiese“ erreicht ist.. In den ersten 2 Jahren ist aufgrund des hohen Nährstoffvorrates mindestens 3 mal in der Vegetationsperiode eine Mahd durchzuführen. Später können die Schnittintervalle dem aktuellen Aufwuchs entsprechend reduziert werden.

Im Anschluss an die Ausmagerungsphase ist aus fachlichen Gründen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Festmistdüngung im Herbst zur Stabilisierung einer 2-schnittigen Wiesennutzung („Opas Wiese“) für den überwiegenden Teil der Fläche denkbar. Eine zukünftige, wenn auch extensive Nutzung, kann hierdurch ermöglicht und ein langfristiger kostenintensiver Pflegefall vermieden werden. In einem Pufferstreifen von ca. 10 m entlang des Halbtrockenrasens sollte aber auf jegliche Düngung verzichtet werden. Das Erreichen des Kompensationszieles ist Aufgabe und Verpflichtung des Eigentümers. Nach Erreichen des Kompensationszieles kann die Fortsetzung der Pflege über einen Vertragsabschluss nach dem bayerischen Vertragsnaturschutz weiter fortgesetzt werden.

### 7.5.4 Anrechenbare Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 372/1) hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Es verbleibt daher ein Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von etwa 0,5 ha. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre zur Optimierung des Landschaftsbestandteils „Halbtrockenrasen am Klotzenberg“ in den oberen Hangabschnitten eine Entbuschung und Entfernung des aufgewachsenen Baumbestandes zur Zurückdrängung des Waldrandes erforderlich. Die Maßnahme könnte mit einem doppelten Ausgleichsfaktor angesetzt werden, so dass durch eine einmalige Pflegemaßnahme auf einer Fläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> rechnerisch eine Kompensation erreicht ist.

## 8. Immissionen / Altlasten

### 8.1 Immissionen – Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäss betriebenen Landwirtschaft Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind diese Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäss § 906 BGB hingenommen werden.



## 8.2 Immissionen Verkehr

Die Kreisstrasse OAL 7 hat keine so hohe Verkehrsstärken, dass die für ein Gewerbegebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags oder nachts überschritten würden. Im Gewerbegebiet sind deshalb keine Schallschutzmassnahmen festzusetzen.

## 8.3 Immissionen aus dem Gewerbegebiet

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Umgebung des Gewerbegebietes sind wegen der Nähe des südwestlichen Wohnhauses Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbeflächen festzusetzen. Dies erfolgt in der Satzung in der Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere beim Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

## 8.4 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind in dem Bebauungsplangebiet keine Altlasten vorhanden.

# 9. Ver- und Entsorgung

## 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Wasserversorgungsverband Oberthingau sichergestellt.

## 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch eine private Kleinkläranlagen sichergestellt und ist mit einer biologischen Nachreinigung nachzurüsten. Sofern künftig gewerbliches oder industrielles Abwasser anfällt ist dessen Beseitigung wasserrechtlich zu behandeln. Oberflächenwasser soll versickert werden. Lagerflächen oder Fahrflächen auf denen Gewässer- oder Grundwassergefährdende Stoffe gegeben sind müssen entsprechend den einschlägigen Vorschriften dicht ausgebildet werden und darf das Oberflächenwasser erst nach Reinigung einem Vorfluter zugeführt werden.

## 9.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die LEW zuständig. Erforderliche Massnahmen zur „Freimachung sind vom Grundstückseigentümer bei Bedarf zu veranlassen.

## 9.4 Telekommunikation

Erforderliche Massnahmen die über den bestehenden Anschluss hinausgehen sind vom Versorgungsträger zu treffen.

## 9.5 Abfallbeseitigung / Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäss der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Das Orts- und Strassenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

9.6 Private Wassergewinnungsanlage

Ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am nordwestlichen Rand auf Fl.-Nr.598/1 sind zwei Brunnen für eine private Wassergewinnungsanlage niedergebracht. Diese Brunnen sind wegen ihrer privaten Nutzung nicht geschützt. Für diese Brunnen ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Ostallgäu beantragt. Überwasser aus dem Brunnen wird direkt dem Vorfluter „Eschenau-Bächle“ zugeführt.

10. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf, Stand 10.04.2001, die von der Kreisplanungsstelle eigendigitalisiert wurde und deshalb für Maßentnahmen nur bedingt geeignet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Unterthingau, 19.12.2001  
MARKT UNTERTHINGAU

  
\_\_\_\_\_  
Rauch, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 19.12.2001  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
i. A.

  
\_\_\_\_\_  
Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

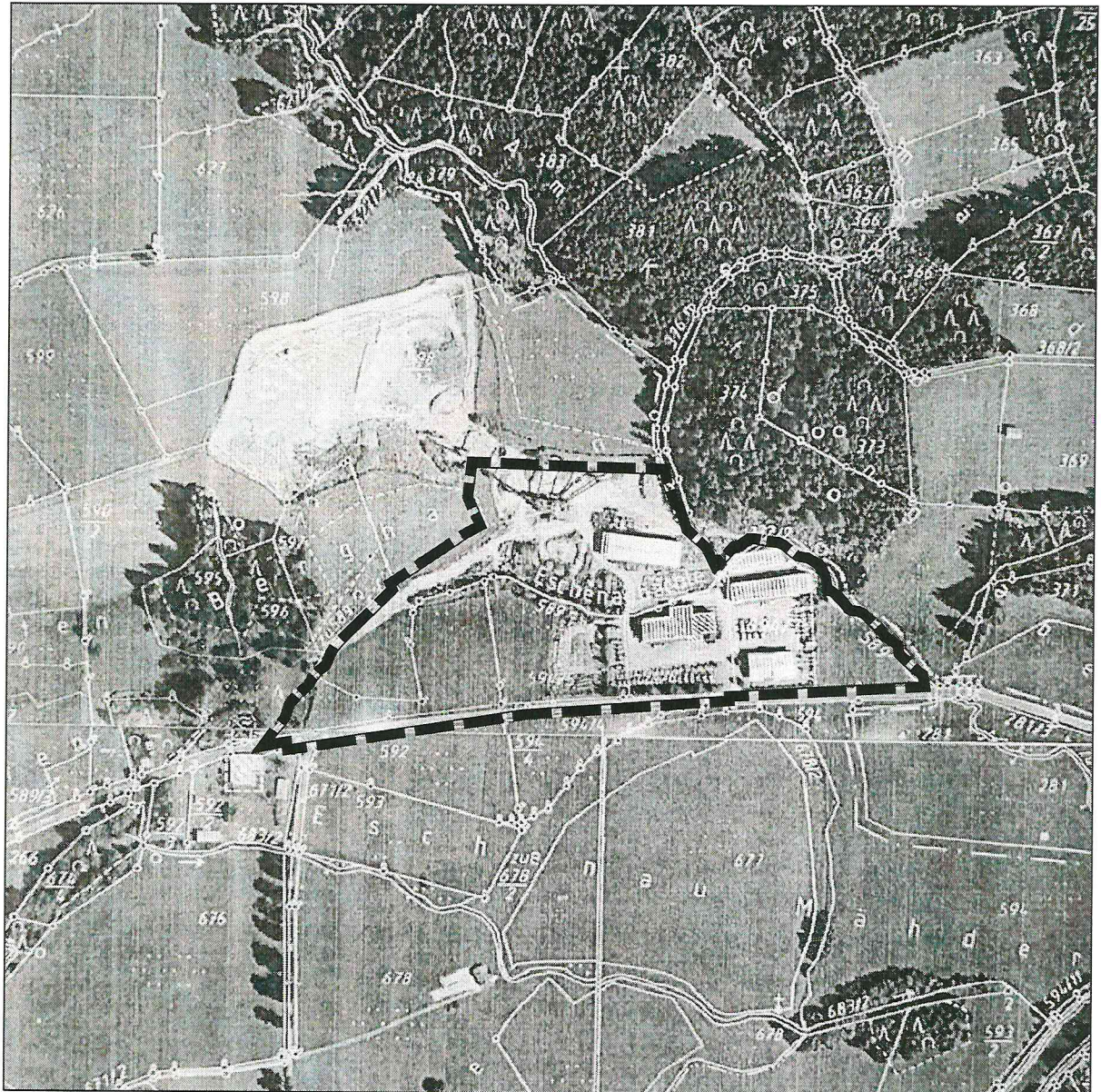






# Markt Unterthingau

## Bebauungsplan Nr. 15 "Oberthingau - Eschenau"



Luftbildausschnitt M 1:5000 - Stand 2000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu





## Markt Unterthingau

## Bebauungsplan Nr. 15 "Oberthingau - Eschenau"



Flächennutzungsplanausschnitt der  
Stadt Marktoberdorf - Vorentwurf

M 1: 5000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



Norden