

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 16 Gewerbegebiet „Jägermühle“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom 03.11.2003

Entwurfsverfasser Bebauungsplan
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf
Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:
Büro für Ingenieurbilogie und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Rüdiger Filger - Oberthingau

Anlage 1: Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)
Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplanvorentwurf M 1 : 5.000

Schalltechnische Untersuchung
Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 03047.1/B der Fa. Tecum GmbH, Heisinger Straße 12, 87437 Kempten vom 09-07-03 ist Grundlage für den Bebauungsplan und damit Bestandteil der Begründung. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme bei der Marktverwaltung auf.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 5.7 ha die Grundstücke Fl.-Nrn. 463, 463/1, 960/12, 960/19, 960/20 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 462, 475, 614 der Gemarkung Unterthingau. Das Bebauungsplangebiet liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Kraftisried an der Kreisstrasse OAL 10 und der Bundesstraße 12

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der Bundesstraße 12 und dem begleitenden öffentlichen Feldweg
Im Osten: von der freien Feldflur Fl.-Nr. 464
Im Süden: von der Kreisstraße OAL 10, dem Reichenbach und einer Einzelhausbebauung
Im Westen: von dem Gewerbegebiet der Gemeinde Kraftisried

2. Veranlassung und Bedarf

An der östlichen Gemarkungsgrenze des Marktes Unterthingau hat die Gemeinde Kraftisried an der unmittelbaren Zufahrt zur anbaufreien Bundesstraße 12 ein Gewerbegebiet entwickelt. Beim Markt Unterthingau hat sich ein gewerblicher Betrieb aus dem Maschinenbaubereich zur Ansiedlung beworben. Der Markt Unterthingau ist an der Ansiedlung im Interesse der Stärkung des Marktes hinsichtlich Arbeitsplätzen, Wohnbauflächennachfrage und der örtlichen Wirtschaftsstruktur sehr interessiert. Das angebotene Grundstück mit naher Zufahrt zur Bundesstraße 12 und die nahe Lage des Marktes Unterthingau zum bisher bestehenden Betriebsstandort entsprechen den betrieblichen Anforderungen. Aufgrund der Lage im Aussenbereich ist derzeit für den gewerblichen Betrieb keine bauplanungsrechtliche Sicherheit gegeben. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der geplanten Ansiedlungsmaßnahme soll deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erstellt werden. Zur Sicherstellung der Erschließung sollen auch der Zufahrtsbereich von der Kreisstraße OAL 10 in den Bebauungsplan miteinbezogen werden.

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. 7 „Langer Weiher und Schlegelsberg“, Nr. 14 „Kemptener Wald (Illervorberge)“, Nr. 12 „Wertachtal und Wertachschlucht“ sowie Nr. 11 „Elbseegebiet“. Das Plangebiet liegt weitab von den aufgeführten Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet Nr. H 28 „Wertach“ betrifft das Plangebiet ebenfalls nicht.

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. Das Flächennutzungsplanverfahren wird im Jahr 2003 durchgeführt, der Vorentwurf wird im Sommer 2003 durch den Marktgemeinderat beraten werden. Im Flächennutzungsplanvorentwurf wird der Bebauungsplan übernommen, es wird insoweit das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauBG angewandt.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keinerlei Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden. Dies gilt auch für kartierte Biotope.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet ist bestimmt durch die angrenzende vorhandene gewerbliche Bebauung auf der Gemarkung Kraftisried, die bestehenden Betriebsgebäude und Lagerflächen des Betriebes Krippner auf Unterthingauer Gemarkung an der Kreisstrasse OAL 10, durch 2 bestehende freistehende Einfamilienhausgebäude nördlich des Reichenbaches, die bestehende Bundesstraße 12 in Dammlage und die freie Feldflur.

Östlich und südlich des Plangebietes schließen sich derzeit in der Ebene landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Nach Süden ist eine klare Zäsur durch den Reichenbach und nach Norden durch die Bundesstraße 12 gegeben.

4.2 Geologie / Grundwasser

Das Baugebiet besteht aus Schmelzwasserschotter der würmeiszeitlichen Schmelzwasserbildungen und postglazialen Ablagerungen in den Talauen. Für das Baugebiet selbst liegen derzeit keine Baugrunduntersuchungen bzw. Bohrungen vor. Aus Bohrungen in der Nachbarschaft zur Kiesausbeute (südl. des Reichenbaches) ergibt sich der folgende Bodenaufbau: ca. 20 cm Oberboden, ca. 90 cm schluffiger Boden und nachfolgend Kies. Schichtwasser wurde erst nach ca. 3,10 m angebohrt. Bei einer weiteren Bohrung ca. 100 m bachabwärts wurde stehendes Grundwasser erst in 13 m Tiefe angetroffen. Wahrscheinlich verlaufen parallel zum Reichenbach Grundwasserströme im glazialen Schmelzwasserschotter unabhängig vom Vorfluter. Auch aufgrund der Vegetation kann von einem gut durchlässigen Boden ohne Staunässe ausgegangen werden.

4.3 Gewässer

Im Plangebiet verläuft der Reichenbach der im Bereich des Firmengeländes Krippner verrohrt ist und ansonsten frei wechselseitig entlang der Kreisstraße OAL 10 von West nach Ost verläuft und in Ortslage von Unterthingau in die Kirnach einmündet. Im westlichen Plangebietsbereich mündet der Kraftisrieder Bach in den Reichenbach ein. Der Kraftisrieder Bach ist im Oberlauf teilweise ebenfalls verrohrt und fällt periodisch trocken. Vermutlich wurden die Bachläufe in der Vergangenheit für Wasserkraftnutzungen mehrfach umgestaltet und verlegt. Gemäß Gewässergütekarte des WWA Kempten ist der Reichenbach im Plangebiet nur mäßig (II) und der Kraftisrieder Bach stark verschmutzt(III).

4.4 Hochwasser

Bei Starkregenniederschlagsereignissen sind in der Vergangenheit insbesondere im Bereich des Firmengeländes Krippner Überschwemmungen aufgetreten. Dies ist vor allem auf die Verrohrung durch das Betriebsgelände Krippner zurückzuführen die nur ca. 2 cbm/s abführen kann so dass der Reichenbach schon bei mittleren Hochwässern das Betriebsgelände überflutet. Ein Teil des Abflusses wird oberhalb der Straße über eine Flutmulde dem Kraftisrieder Bach zugeführt. Die Grünlandfläche zwischen Reichenbach und dem bestehenden Erschließungsweg zu den Wohngebäuden weist eine Mulde auf die bei Starkregenniederschlagsereignissen Hochwasser aufnimmt und talabwärts in Richtung Haus Nr. 6 abführt. Vor der Bebauung bzw. dem Grundstück stauen sich die Wassermengen und überfluten geringfügig den Weg. Nach Aussage von älteren Ortsansässigen wurde der Bereich des geplanten Gewerbegebietes bisher jedoch noch nie überschwemmt.

4.5 Landschaftsbild

Landschaftlich prägend ist der aufgeweitete Talraum des „Unterthingauer Feldes“. Der Reichenbach als strukturierendes Element ist fast nicht wahrnehmbar da markierender Gehölzbewuchs weitgehend fehlt. Strukturierend wirken deshalb nur die bebauten Bereiche mit ihren Eingrünungen sowie die Baumreihe der am rechten Talrand verlaufenden Kreisstraße. So verbleibt das Bild eines monoton ausgebildeten durch Grünlandnutzung geprägten Talraumes. Die B 12 wirkt innerhalb des Talraumes durch ihre Dammlage als trennendes Element das nur an wenigen Stellen zu unter- bzw. zu überqueren ist so dass von einer Barriere Wirkung zu sprechen ist.

4.6 Bauliche Nutzungen

Die bisher bebauten Bereiche sind vor allem durch gewerbliche Nutzungen in Form von Betriebsgebäuden, Lagerhallen und Freilagerflächen und südlich der Kreisstraße OAL 10 von Wohngebäuden geprägt. Ca. 150 m östlich der bestehenden gewerblichen Bebauung sind noch nördlich, unmittelbar am Reichenbach 2 freistehende Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und weiter südlich an der Kreisstraße OAL 10 zwei landwirtschaftliche Hofstellen gegeben.

4.7 Erschließung / Verkehr

Das Planungsgebiet grenzt an der Kreisstrasse OAL 10 an und ist damit in ca. 300 m Entfernung unmittelbar an das überörtliche Strassennetz mit der Bundesstraße 12 angeschlossen. Zur Kreisstrasse ist derzeit eine Zufahrt gegeben die das Betriebsgelände Krippner und die dahinterliegenden landwirtschaftliche Grünlandflächen und die Wohngebäude am Reichenbach erschließt. Zur Bundesstraße 12 ist innerhalb von 25 m zur Fahrbahnkante und zur Kreisstraße OAL 10 ist innerhalb von 15 m keinerlei Bebauung zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze und Straßenbefestigungen (Umfahrten etc.).

4.8 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet hinsichtlich Wasser, Strom, Telekommunikation und hinsichtlich Abwasser teilweise erschlossen.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Bereitstellung neuer Bauflächen für eine gewerbliche Neuansiedelung
- Stärkung bzw. Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Stärkung und Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur
- Berücksichtigung naturschützerischer Belange mit Ausgleich der Eingriffe
- Sicherung des Hochwasserabflusses

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet beinhaltet an der Südseite eine Teilfläche der Kreisstrasse OAL 10. Die verkehrliche Belastung zu dem neuen Betrieb ist derzeit nur sehr schwer abschätzbar. Eine Linksabbiegespur in der Kreisstrasse ist dargestellt, soll aber zunächst nicht ausgebaut werden. Ein Ausbau hat entsprechend den technischen Richtlinien zu erfolgen. Der Straßenbau-Lastträger behält sich jedoch die Forderung zum Ausbau einer Linksabbiegespur, zu Lasten des Vorhabensträgers und einer kapitalisierten Ablösung, bei einer entsprechenden Verkehrsbelastung vor. Eine öffentliche Erschließung des Plangebietes ist über eine 5,5 m breite Straße mit LKW-Wendehammer vorgesehen. Von dem Wendehammer zweigt nach Osten ein 3,0 m breiter Weg zur Erschließung der bestehenden Einfamilienhäuser ab. An diesen Wendehammer ist auch der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg entlang der B 12 angebunden.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Erfordernissen wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die künftigen Nutzungen sind bekannt. Deshalb werden die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 hinsichtlich möglicher Einzelhandelsnutzungen beschränkt, um wegen der verkehrsgünstigen Lage keine Einkaufsflächen auf der „grünen Wiese“ zu erhalten und § 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) ausgeschlossen. Wohnungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden wegen der Immissionsproblematik ebenfalls nur in der Anzahl beschränkt und in integrierter Form zugelassen.

Wegen der südlich angrenzenden Wohngebäude am Reichenbach und der OAL 10 sind zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

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

5.4 Bauweise

Um eine möglichst landschaftsgerechte Bebauung auch durch eine gewerbliche Bebauung zu erreichen, wird die Höhenentwicklung durch max. Wandhöhen und durch die Geschossigkeit mit max. 3 Geschossen für Büronutzungen und Wohnungen begrenzt. Bezüglich der Dächer sind bei Gebäuden mit einer Gebäudetiefe bis 20 m Satteldächer mit 15 bis 25° DN und über 20 m nur in Form eines Flachdaches oder eines flachgeneigten Pultdaches mit max. 7° Dachneigung möglich. 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 werden 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 werden auch diesbezüglich Festlegungen getroffen wobei wegen der Außenbereichslage der Art. 12 Abs.4 BayBO und die Vorschriften zu Bundesstraßen zu beachten sind.

5.6 Hochwasserabfluss

Für das Einzugsgebiet des Reichenbaches wurde ein Niederschlagsabflussmodell aufgestellt das den Scheitelabfluss eines 100-jährigen Ereignisses im Bereich der Jägermühle einschließlich des Kraftisrieder Baches beinhaltet. Hierbei wurden Teiche oder Durchlässe oberhalb der Jägermühle mit ihren möglichen Rückhaltefunktionen nicht berücksichtigt, was einer zusätzlichen rechnerischen Sicherheit dient. Die Untersuchung wurde dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorgelegt. Demnach wird für die hydraulische Berechnung der Wasserspiegellagen ein HQ_{100} von 12,8 m³/s angesetzt. Die Geländehöhen des Gewerbegebietes einschließlich des Wendehammers vor der Betriebszufahrt und der Riegeldeich mit östlicher Wegfortführung sind mit einem Freibord von >50 cm über dem Wasserspiegel des Reichenbaches anzulegen. Der Brückendurchlass des Kraftisrieder Baches wird so dimensioniert dass die über die Flutmulde zwischen Reichenbach und Kraftisrieder Bach zugeführten Reichenbach-Abflussmengen gemeinsam mit dem Hochwasser im Kraftisrieder Bach abgeführt werden können. Der Erschließungsweg zu den Wohngebäuden stellt nur auf geringer Wegstrecke bis ca. 10 m³/s eine Schutzfunktion dar. Bei Abflüssen über 10 m³/s wird der Weg in diesem kurzen Teilbereich überflutet und das Wasser in die Flut- und Sickermulde auf dem Firmengelände parallel zum Erschließungsweg abgeleitet. Damit ist im Reichenbach selbst eine Wasserspiegelabsenkung im Hochwasserfall von einigen Zentimetern gegeben. Eine stehende Retention findet nicht statt da die Flutmulde ein Gefälle von ca. 1,6% aufweist. Damit es bei einem Hochwasser zu keinem Rückstau in das Sickerbecken der Sickermulde kommt wird auf eine Überlaufscharte in den Vorfluter verzichtet. Die Straße entlang des Grundstückes Krippner wird im wesentlichen auf dem bisherigen Höhenniveau beibehalten.

5.7 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 56.811 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebietsflächen	40.519 m ²	71,3%
Straße incl. Begleitgrün	4.797 m ²	8,5%
Ausgleichsflächen	10757 m ²	18,9%
Reichenbach	738 m ²	1,3%
Gesamtfläche	56 811 m ²	100.0%

6. Bodenordnende Maßnahmen

Seitens der Gemeinde sind keine Massnahmen erforderlich da die gesamten Grundstücke im Eigentum des Investors und Betriebsinhabers sind und die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auf bestehenden öffentlichen Flächen durchgeführt werden können.

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.:

Maßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser (Pufferstreifen, Oberflächenwasser)

Maßnahmen hinsichtlich Hochwasser (Keine Abflussverschärfungen, Flut- und Sickermulde)

Grünordnerische Maßnahmen (Pflanzungen)

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 wird das geplante Gewerbegebiet folgenden Kategorien zugeordnet:

7.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Kategorie I

Gebiete geringer Bedeutung

Intensiv genutztes Grünland

Kategorie II

Gebiete mittlerer Bedeutung

Auenstandorte

Durch die Verlegung des Erschließungsweges wird der Bereich, der bei mittleren Hochwässern HQ_5 überflutet wird, der unbebaubaren Ausgleichsfläche zugeschlagen; der bei HQ_{20} überflutete Bereich wird hierdurch auf eine verbleibende Fläche von ca. 330 qm reduziert.

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

Bohrungen auf der rechten Talseite geben in Verbindung mit den Standortverhältnissen Hinweise darauf dass der Grundwasserstand durch den anstehenden Schmelzwasserschotter dauerhaft abgesenkt ist.

Auch hier erfolgt die Einordnung der landwirtschaftlichen Flächen wegen eines Gebietes mit dauerhaft abgesenkten Grundwasserstand in die Kategorie I.

7.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes erfolgt die Einordnung wegen der ausgeräumten strukturarmen Landschaft in die Kategorie I.

7.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Bei der großen Talbreite kann davon ausgegangen werden dass der Kaltluftabfluss nur unwesentlich gestört wird. Der im Talverlauf parallel zum Erschließungsweg angelegte Grünstreifen und insbesondere der Reichenbach selbst sind in der Lage Kaltluft abzutransportieren.

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 7.1.5 wird das geplante Gewerbegebiet in einer zusammenfassenden Wertung vollständig der Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung zugeordnet. Ausschlaggebend hierfür ist sowohl die intensive Grünlandwirtschaft als auch die ausgeräumte strukturarme Agrarlandwirtschaft.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

7.3.1 Flut- und Sickermulde

Das von den Dachflächen sowie von den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsmulde aufgefangen werden. Die Versickerungsmulde wird in einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Breite von ca. 5,00 m entlang des Erschließungsweges geführt. Durch die Versickerung wird die Zunahme von Abflussspitzen im Reichenbach verhindert. Gleichzeitig erfolgt eine Filterung von eventuell verschmutztem Oberflächenwasser.

Zur Förderung der Versickerung ist der Einbau von Schwellen in einem Abstand von ca. 20 m vorgesehen. Die Schwellen sollten in einer Höhe von ca. 10 bis 20 cm aus der Sohle herausragen und einen Einstau innerhalb der Sickermulde bewirken. Bei größeren Niederschlagsereignissen werden die Niederschlagsmengen talabwärts in eine größere Mulde unterhalb der Wohnbauung bzw. dem südöstlichen Rand des Gewerbegebietes zugeführt. Sollte es einmal zu einem Überlaufen der unterhalb gelegenen Mulde kommen, werden die Wassermengen breitflächig talabwärts abgeführt. Für eine Optimierung des Einstauvolumens wäre bei einem Längsgefälle von >1,2 % auch die Anordnung mehrerer aufeinander folgender Becken denkbar. Durch das Längsgefälle kann die Gefahr einer Vernässung für die oberhalb anschließenden Grundstücke nahezu ausgeschlossen werden.

Die Sickermulde soll gleichzeitig als Flutmulde für den seltenen Fall eingesetzt werden, dass es bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis zu einem Überströmen des Erschließungsweges kommt. Die Sickermulde ist daher für den Abfluss von $\geq 2,8 \text{ m}^3/\text{s}$ auszulegen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Filterwirkung ist eine Deckschicht von mindestens 1,00 m über dem Grundwasserhorizont einzuhalten.

Die Uferbereiche der Flut- und Sickermulde sind – vorbehaltlich anderer Erfordernisse, die sich aus der Schlepptensionberechnung ergeben – mit Schotterrasen zu sichern.

7.3.2 Pufferstreifen

Der Erschließungsweg entlang des Kraftisrieder Baches am westlichen Rand des Gewerbegebietes ist um ca. 7,50 m zu verschieben. Hierdurch kann ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 8 bis 10 m geschaffen werden. Zielführend ist zum einen die Schaffung eines bepflanzten Uferstreifens, der dem Gewässer zugeschlagen wird; zum anderen wird aber auch die Inanspruchnahme von Überflutungsraum bei mittleren Hochwässern verhindert und bei höchsten Hochwässern auf eine kleine Restfläche in diesem Bereich reduziert.

7.3.3 Riegeldeich

Die durch extreme Starkregenereignisse ausgelösten Abflüsse im Bereich zwischen Reichenbach und Erschließungsstraße (außerhalb des Gewerbegebietes) in Richtung Wohnbauung sollen mit einem flach ausgebildeten Riegeldeich in den Vorfluter umgeleitet werden. Durch eine flache Modellierung der Verwallung kann eine zukünftige Nutzung der Fläche als Extensivgrünland auch weiterhin gewährleistet werden.

7.3.4 Pflanzmaßnahmen innerhalb des Betriebsgeländes

Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Pflanzung von Hochstämmen relativiert die möglicherweise massiv wirkenden Baukörper des Gewerbebetriebes und bindet das Gewerbegebiet in die Landschaft ein.

Pflanzungen sind am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes vorgesehen. Wünschenswert wäre die Pflanzung in einem zusätzlich mit Busch- und Heckensträuchern ausgebildeten Grünstreifen.

Weitere Hochstammpflanzungen sind im Bereich der Flut- und Sickermulde vorgesehen. Im Bereich der Wohnbebauung sollte als Sichtschutz die wechselseitige Hochstammpflanzung durch Strauchpflanzungen ergänzt werden.

7.4 Festlegung des Kompensationsfaktors

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
---	---

Kategorie I	Feld A I
-------------	----------

Gebiete geringer Bedeutung (Grünland)	0,3 bis 0,6
---------------------------------------	-------------

Kategorie II	Feld A II
--------------	-----------

Gebiete mittlerer Bedeutung (Auenstandort)	0,8 – 1,0
--	-----------

Die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ergibt die Zuordnung in die Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung. Die Durchführung umfangreicher Pflanzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände ermöglicht den Ansatz des Mindestfaktors von 0,3 (Kategorie I) und 0,8 (Kategorie II) für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

7.5 Ausgleichsflächenberechnung

Gesamtfläche Gewerbegebiet	44.400 m ²
Vorh. Erschließungsweg	- 1.635 m ²
Pflanzstreifen mit Hochstämmen	- 4.026 m ²
Bepflanzte Flut- und Sickermulde	- 1.700 m ²
Eingriffsfläche	<u>37.039 m²</u>

Ausgleichsbedarf

Kategorie II (330 m ² x 0.8)	264 m ²
---	--------------------

Kategorie I (36.709 m ² x 0.3)	11.013 m ²
---	-----------------------

Summe Ausgleichsbedarf	<u>11.277 m²</u>
------------------------	-----------------------------

Ausgleichsfläche

Uferrandstreifen anlegen und bepflanzen (doppelter Ausgleichsfaktor) 2.650 m ² x 2.0	5.300 m ²
---	----------------------

Mulde im ufernahen Bereich, offene Kiesflächen, Entwicklung autotypischer Feuchträume, Randbereiche bepflanzt	2.835 m ²
---	----------------------

verleibende Ausgleichsflächen, Entwicklung von Extensivgrünland	3.146 m ²
---	----------------------

Summe Ausgleichsfläche	<u>11.281 m²</u>
------------------------	-----------------------------

Summe Ausgleichsbedarf	<u>11.277 m²</u>
------------------------	-----------------------------

Kompensationsüberschuss	6 m ²
-------------------------	------------------

7.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

7.6.1 Anlage von Gewässerentwicklungszonen

Der Reichenbach und der Kraftisrieder Bach sind in weiten Abschnitten gehölzfrei und daher im Gelände oftmals nicht als Landschaftselement wahrnehmbar. Die Grünlandnutzung wird im Regelfall bis dicht ans Ufer heran durchgeführt. Die gewässerbegleitenden Staudensäume sind auf schmale Bänder reduziert.

Aufgrund fehlenden Gehölzbewuchses sind die Ufer meist steil ausgebildet bzw. durch Anbrüche gekennzeichnet. In den Sommermonaten führt der fehlende Gehölzbewuchs zu einer ungewünschten Erwärmung des Gewässers; Deckungsmöglichkeiten für die Fischfauna sind ebenfalls nicht gegeben.

Durch die Anlage von Gewässerentwicklungszonen in Breiten zwischen 5 und 10 m kann den beschriebenen Defiziten wirkungsvoll begegnet werden. So kann mit der Maßnahme ein erster Anfang gemacht werden für eine naturnahe Umgestaltung des Reichenbaches zwischen Luitzenmühle und Unterthingau. Im Bereich des Gewässerentwicklungstreifens sollen Gehölzgruppen gepflanzt werden mit dem Ziel einen gewässerbegleitenden Galerie-Auenwald aufzubauen ohne durch ein „grünes Korsett“ die Eigendynamik des Gewässers vollständig aufheben zu wollen.

Die Bepflanzung sollte auf ca. 50 % der Fläche begrenzt werden. Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen hin ist ein vorgelagerter Hochstaudenstreifen freizuhalten.

Wünschenswert ist die Fortsetzung der Maßnahme oberhalb auf Kraftisrieder Flur und oberhalb der Kreisstraße bis zur Luitzenmühle.

7.6.2 Entwicklung auentypischer Feuchtlebensräume

Die Flut- und Sickermulde mündet unterhalb der Wohnbebauung in eine ca. 1600 m² große Mulde. Die Mulde sollte in einer Tiefe von 50 bis 100 cm angelegt werden. Denkbar wäre auch die Anlage von 2 bis 3 aufeinanderfolgende Becken. Die Mulde wird zur Vermeidung von Rückstau ohne Verbindung mit dem Reichenbach angelegt. Ein Einstau seitens des Reichenbach bis zu mittleren Hochwasserereignissen ist nicht beabsichtigt.

Die bei der Herstellung der Mulde offen gelegten Kiesflächen sollten nicht mit Oberboden abgedeckt sondern einer natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Entwicklung temporärer Tümpel nach Starkregenereignissen ist zu erwarten.

Die Randbereiche werden mit Baum- und/oder Strauchhecken bepflanzt. Die Südseite sollte von Bepflanzung freigehalten werden um eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Die Versickerungsmulde ist durch Mahd in größeren Abständen offen zu halten.

7.6.3 Entwicklung von Extensivgrünland

Der angestrebte Vegetationstyp ist die magere Ausbildung einer Berg-Glatthaferwiese (Alchemillo-Arrhenatheretum). 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-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*), Wiesenbocksbart (*Tragopogon pratensis*) und weitere Arten extensiv genutzter Grünlandflächen werden in die Pflanzengesellschaft wieder einwandern.

Die Grünlandfläche ist für die Dauer von 5 Jahren dem Aufwuchs entsprechend zu mähen. 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. Nach 5 Jahren kann, für den Fall, dass eine landwirtschaftliche Nutzung vom bisherigen Eigentümer der Fläche nicht mehr durchgeführt werden kann, die Pflege vom Landratsamt übernommen werden.

7.6.4 Pflanzungen

Die Hochstämme für die Baumreihen sollten in einer Größe von H mB 3xv STU 14-16, die Gehölze für die Ufer- und Heckenpflanzung als 2xv Heister und Sträucher gepflanzt werden. Bei der Pflanzung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden stabile und wenig windwurfgefährdete Arten verwendet.

Denkbar wäre auch die Pflanzung nicht standortheimischer Gehölzarten, wie z. B. Kastanien, an gestalterisch markanten Punkten innerhalb des Betriebsgeländes. Voraussetzung für die Pflanzung von Kastanien ist ein Standort frei von Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen.

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 Bundesstraße 12 hat so hohe Verkehrsstärken, dass die für ein Gewerbegebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags oder nachts überschritten werden. Dies gilt auch eingeschränkt für die Kreisstraße OAL 10. Für das Gewerbegebiet werden deshalb passive Schallschutzmassnahmen für Aufenthaltsräume (z.B. Büros und Wohnungen) bezüglich Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen nur außerhalb eines Schutzabstandes von 50 m zur Fahrbahnkante der B 12 zulässig.

8.3 Immissionen aus dem Gewerbegebiet

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Umgebung des Gewerbegebietes sind wegen der bestehenden Wohnhäuser am Reichenbach und der OAL 10 unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das Kraftisrieder Gewerbegebiet und des Bestandsschutzes der Fa. Krippner auf dem Gewerbegebiet, Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbeflächen festzusetzen. Dies erfolgt in der Satzung durch die Begrenzung der Geräuschimmissionen der Gewerbeflächen in Form von max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln tags und nachts.

In der Summe aller vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen Geräuschemissionen kann durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleistet werden, dass an den vorhandenen Wohngebäuden in der Umgebung die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Durch die vorgeschlagenen Flächenschalleistungspegel wird der ansässige Betrieb der Fa. Krippner in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsmöglichkeit nicht beschränkt.

Die geplante Neuansiedlung auf der Gewerbegebietsfläche ist mit den vorgeschlagenen Flächenschalleistungspegeln aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich gewährleistet.

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 Unterthingau sichergestellt. Die bestehende private Trinkwasserleitung die das Grundstück Fl.-Nr. 463 quert wird aufgelassen. Durch eine neue Leitung im öffentlichem Straßengrund wird die Trinkwasserversorgung für die bestehenden Wohngebäude gewährleistet

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage sichergestellt. Sofern künftig gewerbliches oder industrielles Abwasser anfällt, ist dessen Beseitigung wasserrechtlich zu behandeln. Das eingeleitete gewerbliche Abwasser muss den Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung entsprechen oder entsprechend vorbehandelt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Bauantrag entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und der gemeindliche Satzung zu beantragen.

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 Buchloe zuständig. Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung sind je nach den elektrischen Leistungsanforderungen der Betriebe eine oder mehrere Trafostationen im Plangebiet erforderlich. Diese sollten in die Betriebsgebäude integriert werden. Die Sicherstellung ist zwischen Stromversorger und Unternehmen zu regeln.

9.4 Telekommunikation

Erforderliche Maßnahmen die über die bestehenden Anschlüsse 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. Hierbei sind die speziellen Vorschriften beim Gewerbeabfall zu beachten und einzuhalten.

10. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Juni 2002. 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, 03.11.2003
MARKT UNTERTHINGAU

Marktoberdorf, 03.11.2003
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
I. A.

Rauch, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16
für den Bereich

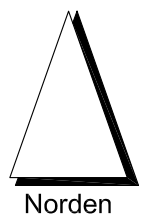
"Jägermühle"



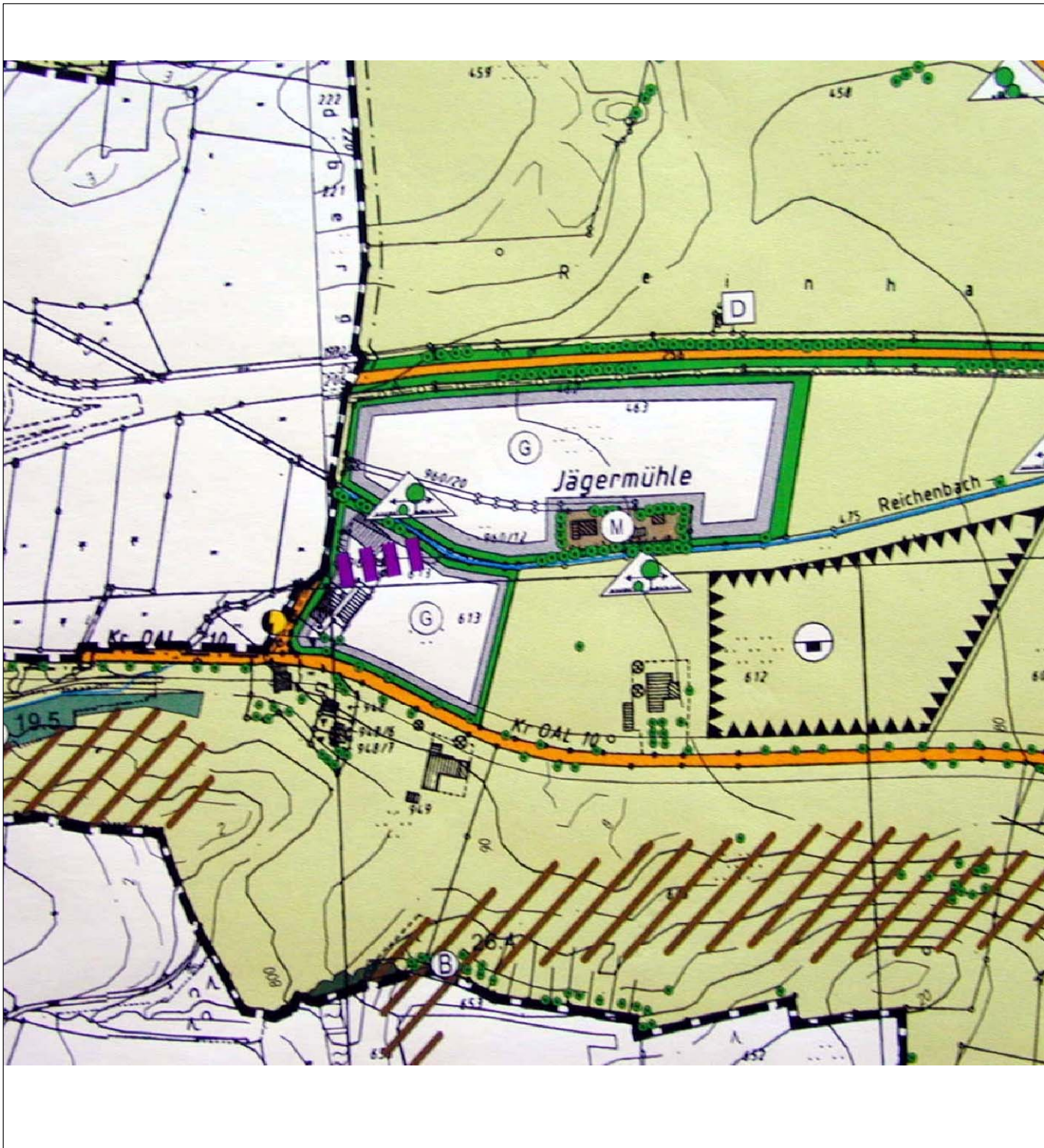
Luftbild

ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 für den Bereich "Jägermühle"



Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan

M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

