

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 17 „Kirchenösch III“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom 13.09.2005

Entwurfsverfasser Bebauungsplan
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf
Entwurfsverfasser Grünordnungsplan
Dipl.-Ing. Rüdiger Filger, Hauptstraße 7, 87647 Oberthingau

Anlage: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan M 1 : 5.000

Schalltechnische Untersuchung
Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 04053.1/B der Fa. Tecum GmbH, Heisinger Straße 12, 87437 Kempten vom 30.11.2004 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. 3,3 ha das Grundstück mit der Fl.-Nr. 169 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 169/3 und 169/4 der Gemarkung Unterthingau.

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterthingau an der Kreisstrasse OAL 3.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der bestehenden Bebauung des Bebauungsplangebietes „Kirchenösch“

Im Osten: von der geplanten Umgehungsstraße der Kreisstraße und der freien Feldflur

Im Süden: von der geplanten und bestehenden Kreisstraße OAL 3

Im Westen: von der Kreisstraße OAL 3 und der bestehenden und geplanten Bebauung „Hochstetten“

2. Veranlassung und Bedarf

In Unterthingau sind zwischenzeitlich die zuletzt ausgewiesenen Wohnbaugebiete nahezu vollständig verkauft und weitgehend bebaut. Durch die Neuansiedlung der Fa. Allmatic in Unterthingau ist für nachzugswillige Beschäftigte ein neuer und weiterer Bedarf für Wohnbaugrundstücke gegeben. Insbesondere diesen Bedarf möchte der Markt gerne decken da damit die Wirtschaftskraft und die Infrastruktur gestärkt werden. Zusätzlich ist bei betriebsnaher Wohnung eine ökologische Entlastung durch weniger Verkehr gegeben. Weiterhin soll die Wohngebietsausweisung der innerörtlichen Bedarfsdeckung und von weiteren Zuzugswilligen dienen.

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 Kraftsried 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 nicht.

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Unterthingau wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 16.03.2005, Az. IV-610-6/2 rechtsaufsichtlich genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung am 22.03.2005 rechtswirksam geworden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Wohn- und Mischgebietsbebauung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirchenösch II“ bzw. des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterthingau – Süd II“. Auf der nördlich unmittelbar angrenzenden Flur ist ein handwerklicher Betrieb (Zimmereibetrieb) mit einer größeren Halle und Freilagerflächen gegeben. Ansonsten wird die Bebauung vor allem durch bestehende freistehende Einfamilienhausgebäude in 1 bis 2-geschossiger Bauweise geprägt. Weiterhin wird das Plangebiet durch die am südwestlichen Plangebietsrand verlaufende Kreisstraße OAL 3 beeinträchtigt. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes schließen sich derzeit in der Ebene landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Gemäß Flächennutzungsplan soll jedoch der westliche und bisher teilweise noch nicht bebaute Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche bebaut werden. Nach Osten ist für das Plangebiet die geplante Umgehungsstraße der Kreisstraße OAL 3 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. Aufgrund der Vegetation kann von einem gut durchlässigen Boden ohne Staunässe ausgegangen werden. Die Kirnach verläuft westlich des Baugebietes in ca. 300 m Entfernung. Aufgrund der Topographie dürfte ein ausreichender Abstand zum Grundwasser gegeben sein.

4.3 Gewässer

Im Plangebiet verläuft kein Gewässer. Eine Überschwemmungsgefährdung ist nicht gegeben. Auf die bestehenden Gräben für Oberflächenwasser entlang der OAL 3 wird verwiesen.

4.4 Landschaftsbild

Landschaftlich prägend ist der aufgeweitete Talraum des „Unterthingauer Feldes“. Die Kirnach ist als strukturierendes Element fast nicht wahrnehmbar da die Topographie und die Bebauung abschirmende Wirkungen haben. Strukturierend wirken deshalb nur die bebauten Bereiche mit ihren Eingrünungen. So verbleibt im wesentlichen das Bild eines monoton ausgebildeten durch Grünlandnutzung geprägten Talraumes.

- 4.6 **Bauliche Nutzungen**
Die bisher bebauten Bereiche sind vor allem nördlich durch kleingewerbliche Nutzungen (Zimmereibetrieb) in Form eines Betriebsgebäudes und Freilagerflächen sowie nördlich und westlich der Kreisstraße OAL 3 von Wohngebäuden geprägt. Ca. 150 m westlich wird derzeit das Bebauungsplangebiet Nr. 13 „Hochstetten“ bebaut. In Richtung Süden sind bis Oberthingau keinerlei bauliche Nutzungen mehr gegeben.
- 4.7 **Erschließung / Verkehr**
Das Planungsgebiet grenzt direkt an der Kreisstrasse OAL 3 an und ist damit an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz mit der Bundesstraße 12 angeschlossen. Zur Kreisstraße OAL 10 ist im Abstand von 15 m keinerlei Bebauung zulässig.
- 4.8 **Ver- und Entsorgung**
Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet hinsichtlich Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser auf kurzem Wege anschließbar.
Der nördliche Bebauungsplanbereich wird von einer 20-kV-Freileitung tangiert. Bei Maßnahmen in der Nähe dieser Freileitungen sind die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen der Lechwerke zu beachten und einzuhalten.

5. Planung

- 5.1 **Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele**
- Bereitstellung neuer Wohnbauflächen für Zuzugswillige und Einheimische
 - Maßvolle bauliche Vergrößerung zur Abrundung des Ortes
 - Stärkung und Verbesserung der örtlichen Wirtschafts- und Infrastruktur
 - Berücksichtigung naturschützerischer Belange mit Ausgleich des Eingriffs
- 5.2 **Verkehrliche Erschließung**
Das Plangebiet beinhaltet an der Südwestseite eine Teilfläche der Kreisstrasse OAL 3. Zur Kreisstraße OAL 3 sind keinerlei Ein- und Ausfahrten zulässig. Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist deshalb über zwei ca. 5,5 m breite Straßen als Schleife mit zwei Anbindungen an die Kreisstraße OAL 3 vorgesehen. Innerhalb des Baugebietes zweigt nach Süden ein kurzer und ca. 4,0 m breiter Stichweg zur Erschließung von 3 Baugrundstücken ab.
- 5.3 **Art der baulichen Nutzung**
Entsprechend den Erfordernissen wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nachdem vor allem ein Bedarf nach Wohngebäuden gegeben ist und in Unterthingau kleinere fremdenverkehrliche Nutzungen festzustellen sind, werden die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3, Nr. 2 bis 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung geben ist.
- 5.4 **Maß der baulichen Nutzung**
Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um zum einen die Bauwilligen nicht zu stark einzuzengen, andererseits durch die Versätze ein lebendiges Ortsbild zu erreichen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und lassen mit den noch großzügigen Grundstücken eine ausreichende Durchgrünung erwarten.

5.5 Bauweise

Im Plangebiet sind im wesentlichen Einzelhäuser und in einem Teilbereich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.6 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 91 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Dachgauben und Dacheinschnitte sind untersagt bzw. eingeschränkt um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.7 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bei direkter Zufahrt und einem Abstand von 1,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Mit dem seitlichen Grenzabstand soll sichergestellt werden, dass ein Dachüberstand möglich ist und Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten am Garagengebäude vom eigenen Grundstück aus erfolgen können. Weiterhin sind Garagen oder überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig. Sonstige Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück –ausgenommen die Vorgartenfläche- entsprechend der bayerischen Bauordnung zulässig.

5.8 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 32.855 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	21 753 m ²	66.2%
Straßen- und Wegeflächen	4 631 m ²	14.1 %
Öffentliche Grünflächen (Lärmschutzwall und Straßenbegleitgrün)	6 471 m ²	19.7 %
Gesamtfläche	32 855 m ²	100.0 %

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch das gemeindliche Eigentum gegeben. Eine Umlegung nach § 45 ff. ist nicht erforderlich.

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 zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch öffentliche Grünflächen und begrünte Lärmschutzeinrichtungen.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren (Lärmschutzwall), werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

7.1 Bewertung der bestehenden Situation

Den Bewertungstabellen zum Leitfaden wird das geplante Wohngebiet folgenden Kategorien zugeordnet:

7.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Kategorie I

Gebiet geringer Bedeutung

Intensiv genutztes Grünland

7.1.2 Schutzgut Boden

Die Listen des Leitfadens stufen hier die Grünlandflächen wegen anthropogen überprägter Böden 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 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 da das neue Baugebiet einer bestehenden Bebauung nur vorgelagert wird. Dennoch erfolgt eine Einstufung in die Kategorie II.

7.2 Eingriffsbewertung

Das Wohngebiet wird dem Typ B: Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Bebauung mit GRZ < 0,35 zugeordnet.

Nach der Bestandsaufnahme Punkt 7.1.1 bis 7.1.5 wird das geplante Wohngebiet 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

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie für Tiere und Pflanzen minimiert und teilweise verbessert:

Durch die Pflanzbindung auf privaten Grundstücken (mind. 1 Baum pro 250 m², ausschließlich einheimische Gehölze) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Mit der Bepflanzung des östlichen, südlichen und westlichen Ortsrandes wird eine öffentliche und ausreichende Ortsrandeingrünung zur freien Feldflur gewährleistet.

Der Lärmschutzwall im Osten und Westen wird sich mit der Entwicklung von artenreichen heimischen Gehölzhecken auf der steileren Außenseite und magerer Wiesenflächen auf der flacheren Innenseite positiv für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.

Innerhalb des Straßenbegleitgrünes wird mit der Anpflanzung von Baumreihen eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt werden folgende Regelungen getroffen:

Der Oberboden wird im Rahmen der gemeindlichen Erschließung gesondert abgetragen, zwischengelagert und im Bereich der öffentlichen Begleitflächen wieder aufgetragen.

Stellplätze und Lagerflächen auf öffentlichen und privaten Flächen werden mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen angelegt.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird innerhalb des Straßenbegleitgrünes gemäß den wasserwirtschaftlichen Richtlinien versickert bzw. in einem Regenwasserkanal durch geeignete Versickerungsmaßnahmen dem Grundwasser wieder zugeführt.

Auf den Grundstücksflächen ist das anfallende Oberflächenwasser ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

7.4 Festlegung des Kompensationsfaktors

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ < 0,35
Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung	Feld B 0,2 bis 0,5

Die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ergibt die Zuordnung in die Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung. Die Durchführung umfangreicher Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ermöglicht den Ansatz des Mindestfaktors von 0,2 (Kategorie I) für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

7.5 Ausgleichsflächenberechnung

Gesamtfläche Bbauungsplangebiet	32.855 m ²
./. öffentliche Grünflächen (Lärmschutzwall)	- 4.917 m ²
Eingriffsfläche	27.938 m ²

Ausgleichsbedarf	
<u>Kategorie I (27.938 m² x 0.2)</u>	<u>5.588 m²</u>
Summe Ausgleichsbedarf	5.588 m ²

7.6 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für die mit dem Bbauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden Biotopgestaltungsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 463/4 mit einer Gesamtfläche von 5 840 m² der Gemarkung Unterthingau durchgeführt.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Ausdehnung der Gewässeraue im Bereich einer früheren und mittlerweile zugewachsenen Kirnachsleife. Die bereits begonnene Gewässerentwicklung durch Eigendynamik soll durch den Rückbau der linksseitigen Ufersicherung auf einer Länge von ca. 10m weiter gefördert werden. Ein entsprechendes Potential im Prallhangbereich der Kirnach ist gegeben. Die Maßnahmen wurden bereits 1999 mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eingeleitet. Sicherungsmaßnahmen unterbleiben zukünftig im Bereich der Kompensationsfläche. Die Restflächen werden der natürlichen Entwicklung überlassen. Das auf der Fläche abgelagerte Gehölzschnittgut soll zum Teil als Baumaterial für eine Benjes-Hecke außerhalb des Anströmwinkels der Kirnach (Erosionsstoßrichtung) eingebaut werden.

Es ergibt sich somit folgende Ausgleichsberechnung:

	Größe in m ²	Faktor	Fläche in m ²
Grundstück Fl.-Nr. 463/4	5 840		
Maßnahmen:			
Vorhandener Gehölzbestand	1 961	0,0	
Fläche für Auenentwicklung	3 530	1,5	5 295
Benjes-Hecke anlegen	349	1,0	349
Summe Ausgleich			5 644
Ausgleichsbedarf			5 588
Mehrfläche			56

Der aus naturschutzfachlicher Sicht anrechenbare Flächenanteil der Ausgleichsfläche ist damit um 56 m² größer als der Ausgleichsbedarf.

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme werden somit die verbleibenden Eingriffe im Zuge der Erschließung des Baugebietes vollständig ausgeglichen.

Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet.

Die Fläche wird dem Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umweltschutz gemeldet. Der verbleibende nicht benötigte Anteil der Ausgleichsfläche wird dem Markt Unterthuringau auf das Ökokonto (gemäß Art. 6b Abs.7 Satz 4 BayNatSchG) gut geschrieben.

8. Immissionen / Altlasten

8.1 Immissionen – Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäss betriebenen Landwirtschaft Immissionen 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

Infolge des Verkehrs auf der bestehenden Kreisstraße OAL 3 sind tags und nachts erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (8-9 dB(A)) und der Immissionsgrenzwerte (4-5 dB(A)) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gegeben. Mit der beabsichtigten Begrenzung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Straße im Bereich des Plangebietes auf 50 km/h (Verlegung des Ortsschildes) ist die Einhaltung der Orientierungs- und der Immissionsgrenzwerte immer noch nicht gewährleistet. Zum Schutz der künftigen Bewohner wird deshalb angestrebt, dass tagsüber an den Wohngebäuden der Orientierungswert der DIN 18005-1 eingehalten wird (auch Schutz des Freibereiches) und dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts vermieden werden. Unter Tolerierung von geringfügigen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes nachts im OG-Bereich (1 dB (A)) der parallelen Hauszeile zur Kreisstraße wird aus gestalterischen und flächensparenden Gründen eine nur 2,0 m hohe aktive Lärmschutzeinrichtung (anstatt 2,50 m) im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der Anbindungen der inneren Erschließung an die Kreisstraße und an den Bebauungsplanenden ist jeweils ein ausreichender Flankenschutz vorgesehen. Aufgrund der geringeren Lärmschutzhöhe sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Ruheräume im Obergeschoss der straßennächsten Hauszeile an den nicht vom Lärm abgewandten Seiten erforderlich und werden dementsprechend in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Lärmschutzeinrichtung ist möglichst nahe an den Fahrbahnrand heranzurücken, die erforderliche Höhe bezieht sich auf die Höhe der bestehenden Fahrbahn. Zusätzlich ist auf eine ausreichende straßenseitige Schallabsorbierung zu achten.

- 8.3 Immissionen aus dem nördlich angrenzenden Mischgebiet (Zimmereibetrieb)
Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Tageszeitraum in der Umgebung des bestehenden, nördlich angrenzenden Zimmereibetriebes sind für die künftigen Wohngebäude Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird deshalb zu den drei nächstgelegenen Wohngebäuden eine mind. 3,0 m hohe Lärmschutzwand (bezogen auf die Betriebshoffläche) mit insgesamt ca. 80 m Länge im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Lärmschutzwand könnte zumindest auch teilweise als Grenzbebauung des Betriebes (z.B. als offene Lagerhalle etc.) erfolgen. Für die Wohngebäude ist dennoch ein rückwärtiger Abstand von mind. 8,0 m und von max. zwei bewohnten Geschossen einzuhalten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen (z.B. Holzwand 30mm). Trotz der vorgenannten Maßnahmen sollten Aufenthaltsräume im Obergeschoss der Wohngebäude in diesem Bereich bevorzugt an der Gebäudesüdseite angeordnet werden. Durch die Maßnahmen sind auch keine Beschränkungen für den Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten des Zimmereibetriebes zu erwarten.
- 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. Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäss örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.
- 9.2 Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage sichergestellt. Der Ortsteil ist voll kanalisiert. Bei Anschlüssen an das öffentliche Netz ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde zu beachten und die Bestimmungen einzuhalten. Die Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser ist anzustreben.
- 9.3 Stromversorgung
Für die Stromversorgung sind die LEW Buchloe zuständig. Die Stromversorgung wird nach Mitteilung der LEW durch Erweiterung des Niederspannungs-Kabelnetzes aus der bestehenden Transformatorenstation „Josef-Henseler-Str.“ sichergestellt. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Im Bereich der 20-kV-Freileitung im nordöstlichen Planungsbereich sind die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften hinsichtlich Schutzabstand, Bauarbeiten, Änderungen am Geländeniveau und Bewuchs zu beachten bzw. einzuhalten.
- 9.4 Telekommunikation
Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.
Mit dem Maßnahmenträger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.
- 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. Soweit Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, müssen die Mülltonnen an der anfahrbaren Straße aufgestellt werden.

10. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Juni 2004. 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, 13.09.2005
MARKT UNTERTHINGAU

Marktoberdorf, 13.09.2005
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

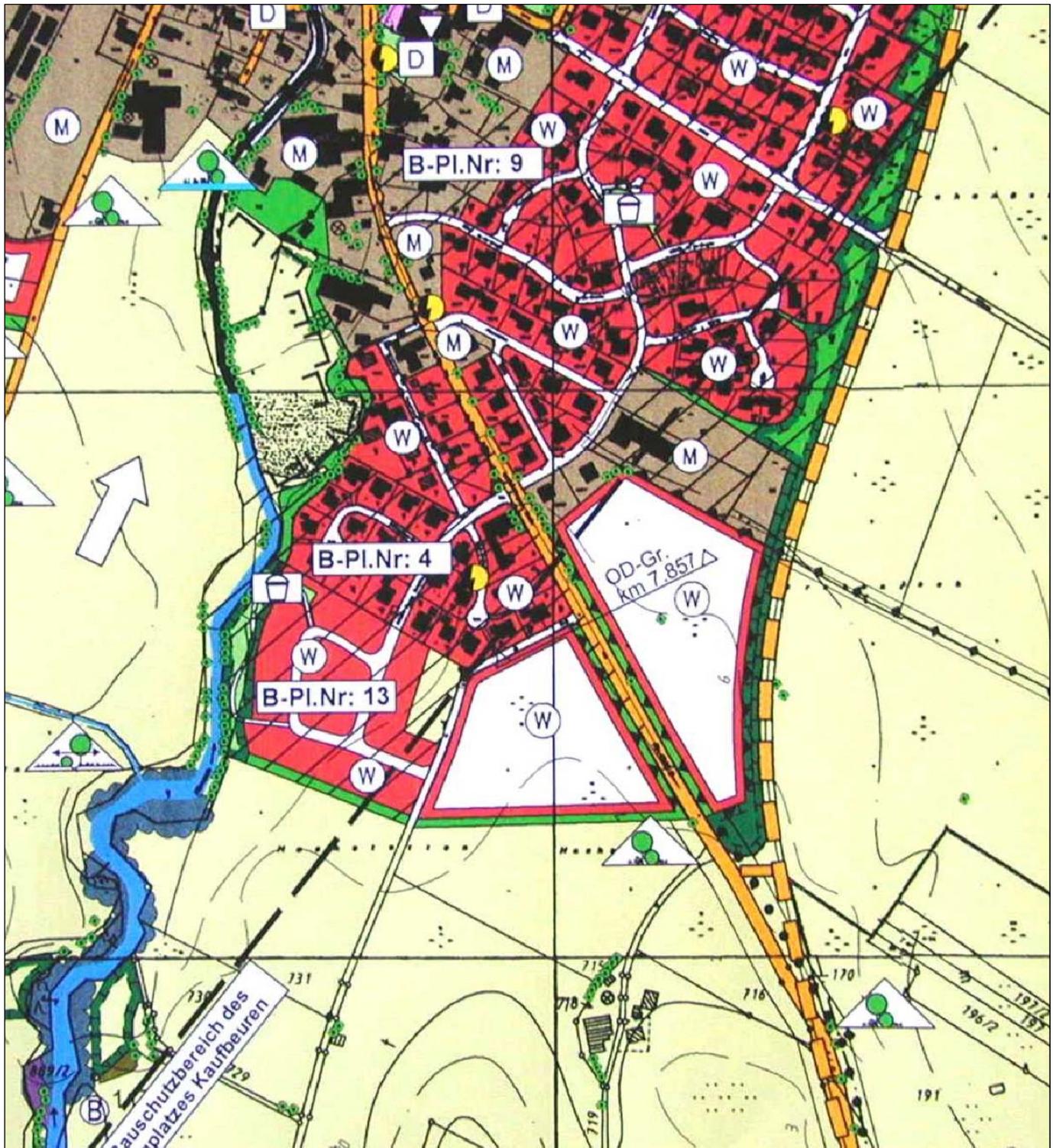
Rauch, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Markt Unterthingau

Anlage

Bebauungsplan Nr. 17 mit integriertem
Grünordnungsplan für das Gebiet
"Kirchenösch III"



Flächennutzungsplanausschnitt
ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

