

## D) Begründung

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Unterthingau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Kirnachweg“ beschlossen.

Es soll eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 5 und die Flur Nr. 226/4 innerhalb des im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Bereiches als Bauland festgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern. Mit der Einbeziehung eines Teils der bebauten Ortslage mit Baulücken wird die erforderliche Mischung des Gebietes sicher gestellt.

### 2. Lage, Geltungsbereich und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rande der Ortslage Unterthingau rechts der Kirnach zwischen dem Kirnachweg im Westen und der Schule im Osten. Es wird das Grundstück Flur Nr. 5 eingeschlossen, um auf einer Teilfläche eine Wohnbebauung vorzubereiten.

Der Geltungsbereich umfasst im Süden eine bestehende Bebauung (Landmaschinenbetrieb mit Wohnhaus, Steinmetzbetrieb mit Wohnhaus, Stadel und einzelnes Wohnhaus) und im Norden das Freizeitgelände mit Freibad, Liegewiese, Bolzplatz und Beachvolleyballplatz sowie eine Tennisanlage und eine Fläche für die Landwirtschaft. Insgesamt kann damit die Mischung gemäß § 6 BauNVO gesichert werden.

Nördlich an die Tennisanlage schließt der Wertstoffhof und der Bauhof an. Die geplante Bebauung findet ihre nördliche Begrenzung durch eine 20 kV-Freileitung der LEW. Die Trassenführung mit Schutzstreifen wurde bereits mit der LEW, Buchloe, abgestimmt. Auf der Ostseite schließt das Schulgelände an. Der Pausenhof, Eingang und Parkplätze befinden sich auf der Ostseite des Schulgebäudes. Entlang der Grenze zu Flur Nr. 5 verläuft die 100 m Laufbahn für den Schulsportbetrieb. Nördlich an das Schulgebäude schließt das Kleinsportfeld und daran der Sportplatz mit Vereinsheim des Fußballvereins an.

Das Plangebiet weist eine Größe von 3,06 ha auf. Dem Plangebiet ist eine externe Ausgleichsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> Größe, Teilfläche der Flur Nr. 203 westlich der Alm (Funkenbauers Alm), zugeordnet, siehe Kennzeichnung durch roten Kreis im Bereich „Seelenberg“ östlich des Plangebietes auf dem Übersichtslageplan der Bebauungsplanzeichnung.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan des Marktes Unterthingau

Das Plangebiet entspricht hinsichtlich seiner Ausdehnung dem verbindlichen Flächennutzungsplan; der Bereich der geplanten Bebauung ist als Mischbaufläche, die Freizeiteinrichtungen als Grünfläche, dargestellt.

#### 3.2 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2006 und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung. Der Inhalt des Plangebietes und seine Ausdehnung stehen den Zielen der vorgenannten übergeordneten Planungsgrundlagen nicht entgegen.

### 4. Planung

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt. Das Mischgebiet wird zusätzlich gegliedert. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unter Beachtung der geplanten Wohnbebauung, der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit ihren Entwicklungsmöglichkeiten sowie der vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche innerhalb des Mischgebietes gegliedert. Hierzu

wird auf die schalltechnische Untersuchung der Firma TECUM GmbH, Bericht Nr. 05082.2/B vom 09.06.2006 bezug genommen.

#### Mischgebiet (MI)

Bei dem Bestand im Bereich der Grundstücke mit der Flur Nr. 5/5, 5/6, 5/10 und 5/11 handelt es sich um einen Steinmetzbetrieb und bei der Flur Nr. 5/12 (ehemalige Hofstelle Michael Stöckle) um einen Landmaschinenbetrieb, teilweise Spedition. Für das Grundstück mit der Flur Nr. 5/13 ist über die Flur Nr. 5/12 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Für diesen Bereich wird Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Wegen der Emissionen, die von der nördlich angrenzenden Sport- und Freizeitanlage ausgehen und der Bindung der Wohnnutzung an den Betrieb Rotter + Rieger, werden die beiden Grundstücke mit der Flur Nr. 5/10 und 5/11 in einem eigenen Gebietsteil, dem MI-3 Gebiet, nachfolgend behandelt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Ziffer 7 Tankstellen und Ziffer 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht Bestandteil der Satzung. Ebenso sollen in diesem Gebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen werden. Damit ist ausreichender Bestandsschutz gewährt und eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt.

#### Mischgebiet – 1 (MI-1)

Dieser Bereich wird auf das Grundstück mit der Flur Nr. 5/8 begrenzt. Es handelt es sich um ein Wohnhaus, das bisher als Gemengelage zu beurteilen ist. Die Aktivitäten im Bereich der Sport- und Freizeiteinrichtungen auf der Flur Nr. 5/3 und 226/2 mussten auch bisher schon auf diese Situation Rücksicht nehmen.

In dem mit MI-1 gekennzeichneten Gebiet sollen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 5 (Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung sein. Somit sind gemäß Abs. 2 die Nutzungen Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 3 Geschäfts- und Bürogebäude und Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung.

Mit diesen Einschränkungen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes ist trotz der vorgenannten Einschränkungen noch gewahrt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind sämtliche Aufenthaltsräume von Wohnungen zur West- und Südseite hin zu orientieren. Ausgenommen davon sind Gebäude mit kontrollierter Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume (z. B. Niedrigenergiehaus, Passivhaus).

#### Mischgebiet – 2 (MI-2)

Auf der Teilfläche der Flur Nr. 5 südlich der Elt-Freileitung, westlich des Schulgrundstücks Flur Nr. 223 und östlich der Freizeitanlage Flur Nr. 5/3 und 226/2 werden 5 Baugrundstücke gebildet und ein Mischgebiet mit der Bezeichnung MI-2 festgesetzt. Hier sollen 5 Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehen. Die künftigen Bewohner der Wohnhäuser müssen einerseits geschützt werden, damit ein gesundes Wohnen stattfinden kann, andererseits ist sicherzustellen, dass die gewerbliche Entwicklung im Bestand und die Freizeitnutzungen durch die künftige Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.

Es gelten die gleichen Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wie im Gebiet mit der Bezeichnung MI-1. Zusätzlich wird für die geplante Bebauung der Wohnhauszeile in den Textfestsetzungen folgendes bestimmt:

*Die Hauptgebäude sind durch bauliche Zwischenglieder (Garagen, Carports, Nebengebäude) so miteinander zu verbinden, dass ein durchgehender, lückenloser Gebäuderiegel entsteht, welcher die Gartenbereiche der Wohnhäuser von den westlich benachbarten Sport- und Freizeitanlagen abschirmt.*

Hierzu wird eine verkettete Bebauung in Form einer besonderen Bauweise festgesetzt. Der lückenlose Gebäuderiegel mit der Firstrichtung parallel zur Planstrasse (Nord-Süd) soll eine Mindesthöhe von 3 m Höhe aufweisen und unmittelbar entlang der Baugrenze errichtet werden. Insofern ist in diesem Bereich die Baugrenze wie eine Baulinie zu verstehen, an die angebaut werden muss. Ausgenommen hiervon ist das Gebäude bei Bauplatz Nr. 5. Hier kann das Hauptgebäude nach Osten abgerückt und mit der Firstrichtung gedreht werden. Die Baulinie wurde jedoch nicht gewählt, weil es einige Situationen gibt oder geben kann, wonach der Abstand von der Planstrasse größer sein sollte. Generell ist dabei zu beachten, dass bei einem Abrücken des Gebäuderiegels, die Höhe dieser Gebäudeteile um so höher sein muss, je weiter er von der Geräuschquelle, d. h. von der Planstrasse, abgerückt wird. Das Abrücken von der Baugrenze ist z. B. bei den Garagen geboten. Gemäß BayBO können die Garagen zwar mit 3 m Abstand von der Hinterkante Strasse errichtet werden. Soll aber vor der Garage ein Besucherstellplatz angerechnet werden, ist eine Aufstellfläche von 5 m einzuhalten! Sofern die Garage an der nördlichen Gebäudeseite mit 3 m Abstand und damit in der Flucht des Hauptgebäudes errichtet wird, ist der entsprechende Stellplatzbedarf vor dem Nebengebäude südlich des Hauptgebäudes mit 5 m Tiefe einzurichten.

Für die Berechnung der Abschirmwirkung wurden die Garagen und Nebengebäude mit einer Höhe von 5,00 m und die Hauptgebäude mit einer Höhe von 7,00 m angenommen. Die Immissionsorte werden im Obergeschoss mit einer Höhe von 4,5 m angesetzt, nämlich 0,50 m unter der Abschirmkante der baulichen Zwischenglieder. In diesem Schallschatten der Garagen bzw. Nebengebäude können Aufenthaltsräume uneingeschränkt angeordnet werden. Soweit zwischen dem Hauptgebäude und der südlichen Grenze kein Nebengebäude gewünscht oder benötigt wird, ist diese Lücke durch eine Schallschutzwand in der entsprechenden Höhe zu errichten. Die Lage ist mit dem südlich angrenzenden Garagengebäude des Nachbarn abzustimmen.

Die vorgenannte verkettete Bebauung entsteht durch die mit 3,00 m Abstand von der Planstrasse zu errichtenden Wohnhäuser, an die nördlich die Garage mit einem Abstand von der Planstrasse von 5 m angebaut wird. Südlich ist die Lücke zwischen dem Wohnhaus und der Garage des südlichen Nachbarn durch ein Nebengebäude (z. B. überdachter Freisitz, Lagerfläche, Unterstellraum für Fahrräder, Gartengeräte u. dgl.) zu schließen. Damit ist auch bei jedem einzelnen Haus eine gute Abschirmung des Lärms, der von der Freizeitanlage ausgeht, erreicht, auch wenn die Hauszeile nicht in einem Zuge errichtet werden sollte. Weitere Einzelheiten sind den Festsetzungen, siehe Ziffer 9 der Planzeichnung, zu entnehmen.

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt, wie die Kettenbebauung aussehen kann, wobei ausdrücklich betont wird, dass bei dem Bauplatz Nr. 5 das Hauptgebäude mit der Firstrichtung auch gedreht werden kann.

Neben der in Nord-Süd-Richtung erforderlichen geschlossenen Bauzeile, kann ein Quergiebel oder Anbau nach Osten – in den Garten hinein – angebaut werden. Daher ist im Bebauungsplan ein entsprechender First mit gestrichelter Linie dargestellt. Bei diesem Querbau ist von dem nördlichen Nachbarn mindestens ein Abstand von 3,00 m einzuhalten; im übrigen gilt die Abstandsflächenregel des Art. 6 BayBO.

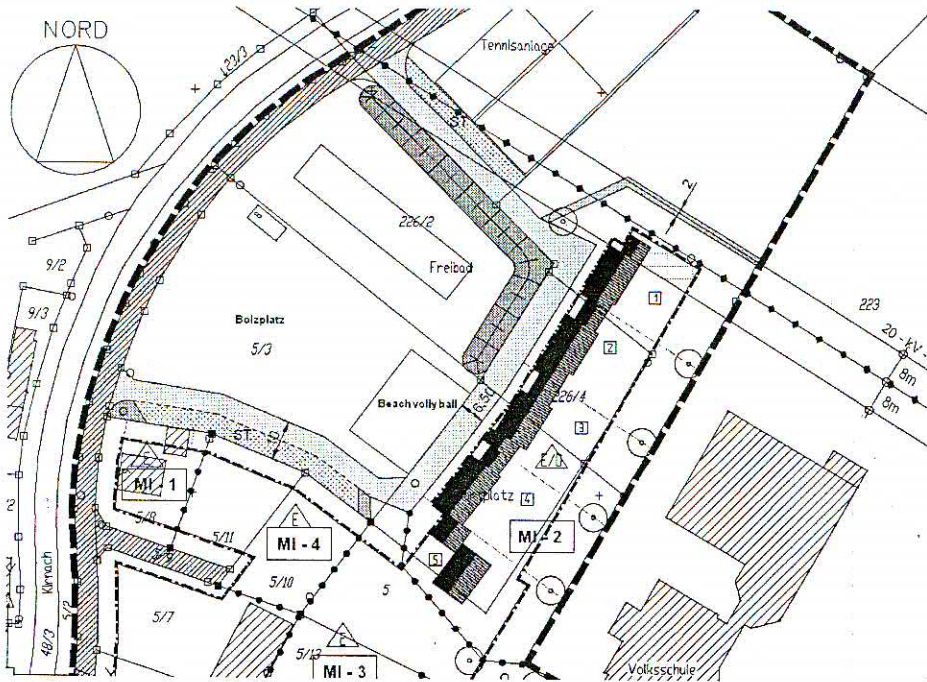


Abb. 1: Systemskizze –Vorentwurf - für die Bauzeile im Bereich MI-2, bei der durch eine sog. „Kettenbebauung“ eine geschlossene Bauzeile entsteht.

Hinweis: die Bezeichnung MI-4 in der Abb. 1 wurde inzwischen geändert in MI-3, der Gebietsteil MI-3 ist in MI geändert worden.

Gleichzeitig wird für das Gebiet mit der Bezeichnung MI-2 alternativ festgesetzt, dass hier auch **Doppelhäuser** zulässig sind und die Firstrichtung des Hauptgebäudes auch gedreht werden kann. Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist zu beachten, dass voraussichtlich die Hauptfirstrichtung senkrecht zur Baugrenze angeordnet wird. Dies soll zulässig sein. Voraussetzung ist aber, dass auf der Westseite der Gebäude zur Freizeitanlage hin keine Ruheräume angeordnet werden dürfen. Eine Ausnahme ist auch hier wiederum bei der Errichtung eines Passivhauses möglich. Bei einem solchen Gebäude werden durch die geschlossenen Fenster in Verbindung mit einer kontrollierten Belüftung durch die extrem wärmedämmten Fenster auch der Schallschutz erreicht.

Die unterhalb die Freileitung der Lechwerke AG hineinreichende bebaubare Fläche ist hier besonders gekennzeichnet mit dem Hinweis darauf, dass eine solche Bebauung zunächst nur für Nebengebäude mit begrenzter Höhe gedacht ist. Soweit ein Wohngebäudeteil in 1-geschossiger Form ebenfalls in diesen Bereich hineinreichen sollte, ist dies ebenso wie die generelle Unterbauung der Freileitung mit der LEW zuvor abzustimmen. Einen Rechtsanspruch gibt es trotz dargestellter Baugrenze hierfür nicht. Auf die möglichen elektromagnetischen Feldbelastungen durch die Freileitung wird besonders hingewiesen. Die Vorschriften der einschlägigen Schutzbestimmungen der BImSchVO sind zu beachten.

### Mischgebiet – 3 (MI-3)

Die beiden Grundstücke mit der Flur Nr. 5/10 und 5/11 werden von dem bestehenden Steinmetzbetrieb gewerblich als Lagerplatz genutzt. Aufgrund der gutachterlichen Bewertung, siehe Bericht Nr. 05082.2/B vom 09.06.2006 musste zunächst auf den vorgenannten Grundstücken Fl. Nrn. 5/10 und 5/11 der Ausschluss einer Wohnnutzung festgesetzt werden. Aufgrund der zur 1. Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen der Handwerkskammer und der Firma Rotter + Rieger, wurde im Zuge der Abwägung eine Wohnbebauung zugelassen, allerdings wegen der Emissionen aus den nördlich angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen des Marktes mit einer Orientierung der Aufenthaltsräume nach Süden. Insofern wird der Gebietsteil von MI-4 geändert in MI-3. Es wird auf die als Anlage beigefügte Abwägung vom 11.09.2006 hingewiesen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu zur zweiten Auslegung vom 05.10.2006 wird zusätzlich bestimmt, dass eine Wohnnutzung auf den Grundstücken mit der Flur Nr. 5/10 und 5/11 nur für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal an den Betrieb Rotter + Rieger gebunden und grundbuchlich gesichert werden muss. Nur in diesem Falle wäre keine Nachbarschaft im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gegeben und die Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet müssten an dieser Wohnung nicht zwingend eingehalten werden.

Das bislang wegen der Emissionen aus dem Betrieb MUHA, Flur Nr. 5/12, im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 5 – Teilfläche und Flur Nr. 5/13 als MI-3 bezeichnete Gebiet kann in das normale MI-Gebiet integriert werden.

Hinweis: Die bislang im Entwurf des Bebauungsplanes entlang der Nordgrenze Flur Nr. 5/12 festgesetzte Lärmschutzmaßnahme konnte ersatzlos entfallen. Es wurde erkannt, dass bei Beachtung der im Mischgebiet zulässigen Grenzwerte und der auf dem Grundstück Flur Nr. 5/12 genehmigten Nutzung eines Doppelhauses eine besondere Lärmschutzmaßnahme nicht erforderlich ist.

#### Sport- und Freizeitanlagen:

Östlich des Plangebietes befindet sich auf Flur Nr. 223 die Volksschule mit u. a. einer Laufbahn an der Westgrenze und einem Hartplatz im Norden (nur Schulsport).

Nördlich des Hartplatzes der Schule liegen noch auf Flur Nr. 223 ein Skaterplatz und daran anschließend im Norden/Osten auf Flur Nr. 224/1 Fußballspielfelder (Trainingsplatz und Hauptspielfeld).

Im Norden befindet sich eine Tennisanlage mit 3 Plätzen und einem Vereinsheim.

Im Westen grenzt unmittelbar bzw. durch die spätere Erschließungsstraße getrennt das Freibadgelände mit Schwimmbecken, Liegewiesen und Kiosk an. Südlich des Freibades befindet sich eine Fläche, die im Westen als Bolzplatz (1 Tor) und ansonsten als Liegewiese/Spielwiese genutzt wird. An der Ostgrenze von Flur Nr. 5/3 besteht ein Beachvolleyballplatz.

Von den vorgenannten Anlagen bzw. Einrichtungen werden im Gutachten TECUM die Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Auf einen Schallschutz an den Freizeiteinrichtungen muss verzichtet werden, weil hierfür der Flächenbedarf nicht zur Verfügung steht. Es sollen seitens des Marktrates auch keine Einschränkungen in der Nutzung hingenommen werden.

Der Betrieb auf der Tennisanlage, dem Skaterplatz und dem Fußballplatz ist mit der geplanten Wohnbebauung im Rahmen eines Mischgebietes grundsätzlich vereinbar.

#### Sonstige städtebaulichen Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Süden durch die vorhandene Mischbebauung und der ehemaligen Hofstelle Stöckle, Flur Nr. 5/12 und durch den großen Baukomplex der Schule geprägt. Die geplante Ergänzung der Bebauung durch einige Wohnhäuser soll diesen Rahmen und das Erscheinungsbild einer dörflichen Struktur anpassen und ergänzen. Dies wird erreicht durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, der Baugrenzen, der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie mit der Angabe der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Einzelheiten hierzu sind in der Planzeichnung unter Ziffer 6.1 für die einzelnen Gebietsteile tabellarisch erfasst.

Es gilt grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung. In dem mit MI-2 bezeichneten Gebiet muss die Firsthöhe der Gebäude zur Abschirmung des nach Osten bzw. Südosten ausgerichteten Wohnens eine bestimmte Höhe einhalten. Die Lösung der verketteten Bebauung hat den Vorteil, dass an den östlichen und südöstlichen Wohnseiten der Häuser bzw. in den Gartenbereichen die Pegel deutlich unter den Immissionsrichtwerten liegen.

Die Grund-/Geschossflächenzahl wird im Bestand bzw. in den mit MI, MI-1, MI-3 bezeichneten Gebieten mit 0,4 / 0,8 festgesetzt. Im mit MI-2 bezeichneten Quartier werden die beiden Werte etwas geringer angesetzt, nämlich mit 0,3 / 0,6. Für die vorhandene Bebauung gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Dies gilt auch für die Grenzbebauung auf den Grundstücken 5/6 und 5/7.

Die Dachausbildung der Gebäude hat für das Gesamtbild großen Einfluss. Insofern sollen es grundsätzlich Satteldächer mit den üblichen Dachneigungen zwischen 28° und 36° Grad Dachneigung sein. Auch sollte das Material der Dacheindeckung mit roten Dachziegelsteinen dem üblichen Erscheinungsbild entsprechen, wobei dies durch die genehmigungsfreien Solaranlagen vielfach durchbrochen wird.

Alternativ kann bei der sog. ID-Bebauung die Dachneigung abweichen. Hier ist das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Wandhöhe beträgt dann bei einer Dachneigung von 18 ° bis 24 ° 5,65 m.

Die Wandhöhe wird jeweils gemessen von Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (EGFFB) und Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Die Höhe des EGFFB wird im Bebauungsplan mit max. 50 cm über der Höhe der Planstraße in Höhe des jeweiligen Hauseinganges gemessen. Das Gelände im Plangebiet ist fast eben.

Eine weitere Alternative besteht darin, dass bei einem Passivhaus ein Pultdach errichtet werden kann.

#### Ferner gilt grundsätzlich:

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise, im Bereich des mit MI-2 bezeichneten Gebietes eine besondere Bauweise – Kettenbebauung festgesetzt. Die Mindesthöhe dieser Gebäude und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Auflagen gemäß Immissionsgutachten und den Festsetzungen auf der Planzeichnung. Die Kettenbebauung entsteht dadurch, dass zwischen die Hauptgebäude jeweils bis auf die Grenze des Nachbarn der Lückenschluss durch ein Nebengebäude in Form einer Garage – in der Regel auf der Nordseite – und durch ein Nebengebäude auf der Südseite, das verschiedene Nutzungen haben kann wie Abstellraum, Sitzplatz u. dgl. errichtet wird. Anstelle des Nebengebäudes kann auch eine Schallschutzwand in der entsprechenden Höhe errichtet werden. Im übrigen gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. ist bis zu 1,50 m bei den Baugrenzen und Baulinien zulässig.

#### 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kirnachweg. Nach dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 5/8 zweigt die Planstrasse nach Osten zu Lasten des Grundstücks Flur Nr. 5/3 ab. In der südöstlichen Ecke des Grundstücks Flur Nr. 5/3 verläuft die Planstrasse entlang der Freizeitanlage zu Lasten der Grundstücke Flur Nr. 5 und 226/4 nach Norden und knickt nach 75 m wiederum nach Westen bis zum Anschluss an den Kirnachweg ab. Die Planstrasse erhält eine Regelbreite von 6,50 m, wobei auf dem Abschnitt jeweils im Süden und Norden der Freizeitanlage entlang der Fahrbahn Stellplätze angeordnet werden; hier ergibt sich eine Gesamtbreite von 10,00 m.

Die übrigen Erschließungsanlagen, wie Wasser, Kanal und Energie werden aus dem Bestand in den Planbereich erweitert.

#### 4.3 Immissionsschutz:

Zur Überprüfung der mit der Planung verbundenen Fragen des Lärmschutzes wurde durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH, Kempten, eine schalltechnische Voruntersuchung vom 16.12.2005 und die schalltechnische Untersuchung Nr. 05082.2/B vom 09.06.2006 erstellt. Die beiden Berichte sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Die Untersuchungen behandeln folgende Geräuschquellen bzw. Konfliktbereiche:

- Sport- und Freizeitanlagen im Norden des Plangebietes und östlich des Plangebietes (Freibadgelände mit Bolzplatz und Beachvolleyballplatz, Tennisanlage, Skaterplatz und Fußballplatz).
- Steinmetzbetrieb der Fa. Rotter + Rieger auf Fl. Nrn. 5/5, 5/6, 5/7 und 5/10.
- Landmaschinenbetrieb der Fa. MUHA Landtechnik GmbH auf Fl. Nr. 5/12.

Die Untersuchungen führen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Zwischen der Nutzung des Freibadgeländes mit Bolzplatz und Beachvolleyballplatz und den geplanten Mischbauflächen besteht ohne weitere Maßnahmen ein erheblicher Nutzungskonflikt. Der Konflikt ergibt sich im Wesentlichen aus der Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen in den Ruhezeiten (z. B. 13 – 15 Uhr und 20 – 22 Uhr). Die Tennisanlage, der Skaterplatz, der Fußballplatz und die Sportanlagen der Volksschule sind grundsätzlich mit dem Mischgebiet verträglich.
- Der Steinmetzbetrieb der Fa. Rotter und Rieger lässt unzulässige Geräuschimmissionen im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 5/10 und 5/11 erwarten. Ein Konflikt mit der bestehenden umliegenden Wohnbebauung ist offensichtlich nicht gegeben.
- Die derzeitigen Geräuschimmissionen des Landmaschinenbetriebes der Fa. MUHA Landtechnik GmbH auf Fl. Nr. 5/12 führen in der westlichen und südlichen Nachbarschaft zu erheblichen Überschreitungen der einschlägigen Lärmrichtwerte. Im Rahmen der Beurteilung der Planung wurden deshalb für die noch nicht baurechtlich genehmigte Nutzung Geräuschimmissionen in einem Maß angesetzt, wie sie mit der bestehenden Nachbarschaft verträglich sind (genehmigungsfähige Emissionen). Daraus ergibt sich aber für die Baufläche Fl. Nr. 5/13 ein Nutzungskonflikt, der entweder mit einer Lärmschutzwand oder mit einem Schutzabstand von mindestens 30 m zu bewältigen wäre. In der Marktgemeinderatssitzung am 11.09.2006 wurde in Folge der Abwägung allerdings entschieden, auf besondere Schutzmaßnahmen entlang der nördlichen Grenze der Flur Nr. 5/12 zu verzichten. Dies bedingt allerdings, dass der Betrieb MUHA sich Bestandsgemäß (Beachtung der Genehmigung der Nutzungsänderung und Grenzwerte des MI-Gebietes) verhält.

Zur Lösung der Immissionskonflikte sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Günstige Grundrissgestaltungen für die Bereiche MI-1 (Fl. Nr. 5/8) und MI-3 (Fl. Nr. 5/10 und 5/11).
- Festlegung einer verketteten, sich selbst gegenüber den Sport- und Freizeitanlagen im Westen abschirmenden Bebauung für die Fläche MI-2. Ausschluss von Aufenthaltsräumen an den Westseiten. Ausgenommen sind Gebäude mit kontrollierter Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume (z. B. Niedrigenergiehäuser).

Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet erhebliche Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen durch Sport- und Freizeitlärm sowie durch Gewerbelärm vermieden werden. Erhebliche Beschränkungen für den Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen gewerblichen Anlagen sind infolge der Planung nicht zu besorgen.

#### Schalltechnische Anforderungen

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen von Freizeit- und Sportanlagen erfolgt anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV. Für Mischgebiete sind in der 18. BImSchV folgende Immissionsrichtwerte für Geräusche genannt:

Mischgebiete (MI): tags, außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),  
tags, innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),  
nachts 45 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags an Werktagen 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr,  
an Sonn- und Feiertagen 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr,  
nachts an Werktagen 00.00 Uhr bis 06.00 Uhr und 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr,  
an Sonn- und Feiertagen 00.00 Uhr bis 07.00 Uhr und 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr,

Ruhezeiten an Werktagen 06.00 Uhr bis 08.00 Uhr, und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr,  
an Sonn- und Feiertagen 07.00 Uhr bis 09.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr  
bis 22.00 Uhr.

Nach § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn infolge des Betriebes einer oder mehrerer Sportanlagen bei seltenen Ereignissen nach Nr. 1.5 des Anhangs (an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres) die Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden in einer oder auch mehreren Beurteilungszeiträumen die o. g. Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls aber folgende Werte überschreiten:

tags, außerhalb der Ruhezeiten	70 dB(A),
tags, innerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A),
nachts	55 dB(A).

#### Geräuschimmissionen der Freizeit- und Sportanlagen

Es werden die Geräuschimmissionen von folgenden Anlagen / Einrichtungen ermittelt und beurteilt:

- Bolzplatz
- Beachvolleyballplatz
- Freibad mit Liegewiesen
- Tennisanlage
- Skaterplatz
- Fußballspielfeld.

Weitere Einzelheiten können dem o. g. Gutachten entnommen werden, das bei der Gemeinde, dem Planungsbüro abplan und bei der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu eingesehen werden kann. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes wird auf die oben genannten und auf der Planzeichnung aufgeführten Festsetzungen – Ziffer 9. Immissionsschutz – verwiesen.

#### 4.4 Flächenverteilung:

MI-Gebiet	8.436 m <sup>2</sup>	
MI-1	649 m <sup>2</sup>	
MI-2	4.537 m <sup>2</sup>	
MI-3	2.145 m <sup>2</sup>	15.767 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen vorhanden (Kirnachweg)	1.534 m <sup>2</sup>	
Geplant einschließlich der Stellplatzbuchten	1.780 m <sup>2</sup>	
Fußweg	123 m <sup>2</sup>	3.437 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		
Freizeitanlagen – Schwimmbad, Bolzplatz	6.008 m <sup>2</sup>	
Tennisplatzanlage	2 236 m <sup>2</sup>	8.244 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft		3.183 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		30.631 m <sup>2</sup>

## 5 Grünordnung

### 5.1 Natürliche Grundlagen

Für das Gemeindegebiet des Marktes Unterthingau liegt ein verbindlicher Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vor.

### 5.2 Eingriffsregelung

Der Markt Unterthingau wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003. Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1 a – b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen, wobei die



Bestandsflächen von der Betrachtung ausgeschlossen werden. Es wird die Teilfläche der Flur Nr. 5 und die Flur Nr. 226/4 betrachtet:

#### Arten und Lebensräume:

Für die geplante Erweiterung der Bebauung ist intensiv genutztes Grünland betroffen. Dieser Bereich grenzt nicht unmittelbar an das Kirnachufer an.

Der Talraum der Kirnach liegt im Plangebiet in etwa auf 776 m üNN.

Gekennzeichnet sind solche Talräume durch ebenes bis flachwelliges Relief, hohen Grundwasserstand. Grünlandnutzung stellt im Plangebiet die Hauptnutzung dar. Dabei handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Wirtschaftsgrünland, das hier nur als Ausläufer in Form einer Insel innerhalb der Ortslage zu verstehen ist.

Die Freizeitflächen Schwimmbad und Bolzplatz sind als Rasenfeld mit entsprechend geringer Artenausstattung angelegt ist. Entlang der nordöstlichen Grenze der Flur Nr. 226/2 haben sich einige Eschen sowie strauchartige Büsche auf einem kleinen Erdwall angesiedelt, die in ihrem Bestand erhalten werden.

Biotope gemäß amtlichen Kartierungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht angetroffen.

#### Boden:

Das Planungsgebiet liegt im ebenen Auenbereich der Kirnach bzw. grenzt daran an.

Die Böden besitzen gemäß Einstufung in der landwirtschaftlichen Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

#### Wasser:

Ein Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet zur Sicherung einer Trinkwasseranlage ist nicht betroffen.

#### Klima und Luft:

Die geplante Bebauung schließt an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bzw. Südwestwinde und der Lage im Ortsbereich ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

#### Landschaftsbild:

Da es sich bei der geplanten Bebauung nur um eine kleine Erweiterung der vorhandenen Bebauung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO handelt und sich die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauung hinter dem größeren Schulkomplex eher unterordnet, wird nur von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

Es wird für das weitere Vorgehen das Regelverfahren gemäß bayerischem Leitfaden angewendet.

Unter Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen, oben dargestellten Schutzgüter wurden die Flächen im Geltungsbereich der Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zugeordnet.

**Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:**

- Flächensparende Erschließung,
- breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen im Verkehrsbereich sowie im Bereich der einzelnen Bauparzellen,
- Erhalt bestehender Gehölze als Kleinstrukturen,
- zusätzliche Pflanzbindungen im privaten Grünbereich

Gebietsteile	Minimierungs- fläche	Ausgleichs- fläche
MI-Gebiet, bleibt ohne Ansatz (8.436 m <sup>2</sup> )		
MI-1, vorhandene Bebauung, bleibt ohne Ansatz (649 m <sup>2</sup> )		
MI-2 =		4.537 m <sup>2</sup>
MI-3, teilweise vorhandene Bebauung mit 2.145 m <sup>2</sup> , Teilfläche der Flur 5 =		1.128 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen vorhanden (Kirnachweg) (1.534 m <sup>2</sup> )		
Geplant einschließlich der Stellplatzbuchten =		1.780 m <sup>2</sup>
Fußweg =		123 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		
Freizeitanlagen – Schwimmbad, Bolzplatz (6.008 m <sup>2</sup> )		
Tennisplatzanlage (2 236 m <sup>2</sup> )		
Fläche für die Landwirtschaft, vorhanden, (3.183 m <sup>2</sup> )		
<b>Gesamtfläche</b>		<b>7.568 m<sup>2</sup></b>

Aufgrund der angesetzten Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (intensiv genutztes Grünland), der Eingriffsschwere als Typ BI – niedriger Versiegelungsgrad) sowie den oben aufgeführten **Vermeidungsmaßnahmen** wurde gemäß der Matrix im Bayerischem Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt. Dies ergibt bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 7.568 m<sup>2</sup> einen Ausgleichsbedarf von rd. 1.514 m<sup>2</sup> = 0,15 ha. Die Ausgleichsfläche von 0,15 ha wird im Bereich der Hofstelle Familie Michael Stöckle auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 203 westlich der Alm (Funkenbauers Alm) als extensive Streuobstwiese angelegt. Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt.

### 5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Bei der vorgeschlagenen Extensivwiese wird auf jegliche Düngung verzichtet. Es wird mit Jungvieh beweidet. Weidetermin frühestens 15. Juni. Die Fläche wird zusätzlich mit 10 Obstbäumen (Pflanzraster 10m x 10m) überstellt. Die Ausgleichsfläche ist in einem Abstand von mindestens 15m zur biotopkartierten Hecke anzulegen, da der gegenseitige Schattenwurf und eine dadurch eingeschränkte Entwicklung mit zu berücksichtigen ist. Da die Fläche nicht im Eigentum des Marktes Unterthingau liegt, ist diese Ausgleichsfläche durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dauerhaft als solche zu sichern. Die Dienstbarkeit ist zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, bis Ende des Jahres 2006, spätestens bis zur Vorlage eines Baugesuches im Bereich des MI-2 Gebietes Bauplatz 1 bis 5 vorzulegen. Der Markt Unterthingau wird gemäß Formblatt die Ausgleichsfläche zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster nach Kulmbach melden. Es kann aus der nachfolgenden Artenliste ausgewählt werden.

#### Äpfel (Hochstamm ab 7 cm StU):

George Cave  
 Jakob Fischer,  
 Grahams Jubiläum  
 Schöner von Herrhut,  
 Landsberger Renett,  
 Kaiser Wilhelm,  
 Prinzenapfel,  
 Rote Sternrenett,  
 Roter Boskoop,  
 Danziger Kant,  
 Winterglockenapfel,  
 Weißer Wintertafelapfel,  
 Zabergäurenette.

Mostobstsorten: Bittenfelder, Maunzenapfel, Hauxapfel, Rheinischer Bohnapfel,

Birnen (Hochstamm ab 7 cm StU):

Gellerts Butterbirne,  
Doppelte Phillipsbirne,  
Herzogin Elsa,  
Petersbirne

**Mostobstsorten:** Oberösterreichischer Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geisshirtle.

5.4 Artenliste

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind Baum- und Straucharten folgender Pflanzliste zu verwenden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde.

**Artenliste „einheimische“ Bäume und Sträucher:**

Bäume der 2. Wuchsklasse. Mindestqualität: 2xv. 10/12

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher, Mindestqualität: v. Str. 60 /100

Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhüttchen	Evonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Für die Ortsrandeingrünung im Gebietsteil MI-2 nördlich des Bauplatzes Nr. 1 wird eine Bepflanzung mit nachfolgenden Arten vorgeschlagen. Hierbei ist unbedingt die Begrenzung der Wuchshöhe zu beachten und mit der LEW-Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstr. 13, 86807 Buchloe, Tel. 08241/5002-318, abzustimmen. Die beiden Bäume 2. Wuchsordnung sind jeweils außerhalb des Sicherheitsstreifens der Freileitung – siehe Bebauungsplanzeichnung – zu pflanzen.

Bäume Hochstamm (2xv.10/12):

Feldahorn	Acer campestre,
-----------	-----------------

Verschulte Sträucher (v. Str. 60/100):

Haselnuss	Corylus avellana,
gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea,
gemeiner Rainweide	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gehölzarten, die nicht verwendet werden sollten:

Abies concolor	- Grautanne
Abies koreana	- Korea-Tanne
Abies nordmanniana	- Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca“	- Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse

Juniperus media	- Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	- Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca“	- Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	- Douglasie
Taxus media	- Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	- Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

Für die Bereiche zwischen den Baum – und Strauchpflanzungen wird das Einsäen von extensiven Blumenwiesenmischungen empfohlen.

## 6. Technische Infrastruktur

### 6.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Straßensystem – hier Kirnachweg, der im Plangebiet erweitert wird. Der Ausbau der Erschließung erfolgt durch den Markt Unterthingau gemäß Städtebaulichem Vertrag mit dem Eigentümer der Grundstücke Flur Nr. 5 und 226/4. Es wird eine Fußwegeverbindung zum Schulgelände hergestellt in Form eines 2,00 m breiten Kiesweges.

### 6.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung: Das Gebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der Kläranlage des Marktes Unterthingau zugeführt.

Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TREN OG.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über einseitige Versickerung. Daher sind die Fahrbahnoberflächen gefällemäßig so auszubilden, dass das anfallende Niederschlagswasser dieser Drainage zufließen kann, um dort über die belebte Bodenzone und die eingebauten Rigolen versickern kann.

### 6.3 Stromversorgung / Telekom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG, Betriebsstelle Buchloe. Zur Versorgung wird das Niederspannungskabelnetz erweitert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beidseits der Leitungstrasse und ist von einer tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird ein Spartengespräch die Koordination der einzelnen Arbeiten sicherstellen, nähere Hinweise und Kontakte siehe LEW-Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstr. 13, 86807 Buchloe, Tel. 08241/5002-318. Die Versorgungsleitungen können gemeinsam als Mehrspartenanschluss mit den anderen Sparten in die Häuser eingeführt werden.

Telekom: Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Erweiterungsfläche ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Deutsche Telekom ist bestrebt, auf gemeinsam genutzten Trassenabschnitten die Kabelverlegearbeiten mit den Tiefbauarbeiten des Energieversorgungsunternehmens zu koordinieren. Bei wirtschaftlicher Nichtvertretbarkeit der unterirdischen Bauweise wird die Deutsche Telekom AG auf die preiswertere oberirdische Bauweise zurückgreifen. Um dies zu vermeiden – die Marktgemeinde Unterthingau strebt die unterirdische

Bauweise an – wird den Bauherrn empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen. Die Verlegung ist aber erst nach Rücksprache mit der Deutschen Telekom AG zur Klärung der Lage, der Art des Rohres und des Haftungsausschlusses durchzuführen.

Bei der Straßenlängsverkabelung wird der Markt Unterthingau wie bisher eine unterirdische Ausführung vorsehen.

#### 6.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe auch Merkblatt des Kreisbrandrates in der Anlage.

### **7. Hinweise und Empfehlungen:**

#### 7.1 Abfallwirtschaft:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Da das gegenständliche Grundstück nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegt, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallsammelbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. In der Gemeinde des Marktes Unterthingau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### 7.2 Bodendenkmalpflege:

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierung Hügellgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt Ostallgäu, Untere Denkmalbehörde, Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Herr Dr. Andreas Büttner, Tel. 08271/8157-0 gemeldet werden müssen.

#### 7.3 Immissionsschutz:

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Pferdehaltung.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Das Gelände bedarf einer Umlegung bzw. bodenordnender Maßnahmen. Die Grundstücke werden dem jeweiligen Bedarf vermessen und dem amtlichen Kataster zugeführt. Bezüglich der Abtretungen für Straße und Fußweg wird auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen.

## **9. Karten**

Es wurde die amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes verwendet. Es wird unter Verweis auf Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) auf folgendes hingewiesen:

Soweit im Zuge von Baumaßnahmen Vermessungszeichen und Grenzmarken gefährdet sind, zerstört oder beschädigt werden, ist rechtzeitig beim Bayerischen Vermessungsamt Marktoberdorf die Sicherung oder Versetzung bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen die Wiederherstellung der Grenzmarken zu beantragen.

## **10. Beteiligte Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren,
- 2 Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren,
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München,
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten,
- 5 Industrie und Handelskammer Augsburg,
- 6 Deutsche Telekom, Kempten,
- 7 Lechwerke AG Buchloe,
- 8 Kreishandwerkerschaft Füssen- Marktoberdorf,
- 9 Herr Kreisbrandrat Martin Schafnitzel, Landkreis Ostallgäu,
- 10 Landratsamt Ostallgäu,
- 11 Landratsamt Ostallgäu,
- 12 Landratsamt Ostallgäu,
- 13 Landratsamt Ostallgäu,
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg,
- 15 Regionalplan Allgäu 16, Kempten,
- 16 Vermessungsamt Marktoberdorf,
- 17 Wasserwirtschaftsamt Kempten,

Belange der Nachbargemeinden sind nicht betroffen, insofern wird auf eine Beteiligung verzichtet.