

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Gewerbegebiet nördlich der B 12 / zwischen der OAL 3 und der Kirnach“  
in der Fassung vom 03.04.2000

Entwurfsverfasser:

KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
Schwabenstraße 11

87616 Marktoberdorf

Anlagen:

- 1 Übersichtslageplan (Maßstab = 1 : 5.000)
- 2 Luftbildausschnitt (Maßstab = 1 : 5.000)
- 3 Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Unterthingau vom 20.01.1997 – Abwägung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange – sowie vom 06.10.1998 – Bestätigung des Billigungsbeschlusses –
- 4 Hinweise zur Abfallwirtschaft
- 5 Brandschutz - Merkblatt zur Bauleitplanung
- 6 Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Unterthingau vom 03.04.2000 – Abwägung und Satzungsbeschluß
- 7 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich der Ortslage Unterthingau, westlich der Kreisstraße OAL 3 bzw. nördlich der B 12 Marktoberdorf-Kempton.

Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Osten	von der Kreisstraße OAL 3,
im Süden	von der B 12,
im Westen	von der Kirnach und dem das linke Ufer begleitenden Uferstreifen,
im Norden	von der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 262 = Kläranlage.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 256 TF (B 12), 258/1 TF (Kr. OAL 3), 259 TF (Kirnach), 260, 260/1, 262 sowie 263 der Gemarkung Unterthingau.

## 2. Veranlassung und Bedarf

Der Markt Unterthingau benötigt dringend ein Gewerbegebiet. Es soll städtebaulich so geordnet sein, daß der Abstand zu den vorhandenen Wohnsiedlungs- und Grünflächen wie auch deren Erweiterungsflächen groß genug sind. Dieses Anliegen ist um so wichtiger, als das Ruhebedürfnis der Bevölkerung in den Wohnsiedlungen immer größer wird. Genügend großer Abstand bietet somit die beste Gewähr dafür, dieses Immissionsproblem zu bewältigen. Das Plangebiet soll auch gut erreichbar sein. Dies ist durch die Lage an der Kreisstraße OAL 3 gegeben. Es sollen auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbeentwicklung gegeben sein.

Der Bedarf ergibt sich für das Kleinzentrum Unterthingau aus der regionalplanerischen Funktionszuteilung „Mittelpunktfunktion“ und „Landwirtschaft“ sowie der Lage im Entwicklungsband von überregionaler Bedeutung Marktoberdorf-Kempton, siehe auch Abwägungsprotokoll, Anlage 3, Ziffer 1.

Im Markt Unterthingau sind 44 größere und 33 mittlere Firmen und Betriebe, 4 Arzt- und Heilpraktikerpraxen, 4 Post-, Bank- und Sparkassen, 10 Gasthöfe und Lokale sowie 23 Nebenerwerbs- und Kleinstwerbsbetriebe.

Die Mehrzahl der Betriebe sind im Hauptort Unterthingau angesiedelt, einige in Reinhardried und Oberthingau sowie an der Jägermühle.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aber auch erforderlich, weil der Gemeinde aus dem Marktgebiet einige Anfragen von Betrieben vorliegen, die dringend ihren Betrieb erweitern müssen, um auch künftig wettbewerbsfähig zu bleiben und um einigen Jungunternehmern einen Betriebsstart zu ermöglichen. Der Markt bemüht sich seit vielen Jahren, ein geeignetes Gelände zu finden, was auch den v. g. städtebaulichen Zielen gerecht wird. Erst jetzt ist dies gelungen. Insofern steht das Planaufstellungsverfahren unter einem gewissen Zeitdruck, damit weitere Betriebsabwanderungen vermieden werden können. Für einen Betrieb liegt bereits ein Baugesuch vor. Es handelt sich um einen ortsansässigen metallverarbeitenden Betrieb, der dringend seinen Betrieb erweitern muß.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Unterthingau wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 13.05.1975 Nr. 420-XX 2044/74 am 28.01.1976 genehmigt. Am 07.12.1981 beschloß der Markt von Unterthingau die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und beschloß die Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu mit den Planungsarbeiten zu beauftragen. Wegen der Flurbereinigung infolge des Neubaus der B 12

war eine vollkommene Neukartierung des nördlichen Bereiches der Marktgemeinde erforderlich. Das neue Kartenmaterial nun vor. Die Entwurfsbearbeitung wird für den Flächennutzungsplan mit dem Marktgemeinderat abgestimmt und die Verfahrensschritte eingeleitet. Hierzu werden auch die erforderlichen Inhalte gemäß § 5 Abs. 2 Ziffern 5, 6, 7 und 10 BauGB im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziffern 4 und 7 BauGB bearbeitet sein.

Zur Situation des Planungsstandes Flächennutzungsplanverfahren und Standortentscheidung, siehe Anlage 3.

Inzwischen ist der Vorentwurf des Landschaftsplanes vom Büro Rüdiger Filger, Oberthingau, erstellt und mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde sowie im Marktgemeinderat abgestimmt. Im Jahre 2000 soll die Integration in den Flächennutzungsplan und die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das Plangebiet soll in einem Bereich entwickelt werden, der im v. g. genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Da ein dringender Bedarf gegeben ist und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird, möchte der Markt Unterthingau die Regelungen des § 8 Abs. 3 bzw. 4 BauGB in Anspruch nehmen.

### 3.2 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der gemeindlichen Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan Allgäu (16) sowie in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht vom 06.08.1990 (AllMBI S. 856) genannt und werden bei dieser Planung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für folgende Inhalte des am 20. November 1995 fortgeschriebenen Regionalplanes für die Region Allgäu (16):

- Das Kleinzentrum Unterthingau soll zur Erfüllung seiner Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden.
- Das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und die Einzelhandelszentralität soll verbessert werden.
- B IV 2.1: Im Mittelbereich Marktoberdorf soll auf die Erhaltung und den Ausbau des vorhandenen Gewerbes und die Ergänzung der Branchenstruktur im gewerblich-industriellen Bereich und im Dienstleistungsbereich zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht hingewirkt werden.
- B I 4.2.4: Die Freihaltung der engeren Uferbereiche von flächiger Weidewirtschaft soll angestrebt werden.
- B I 4.2.5: Die begradigten und gehölzfreien Bachläufe der Region, z. B. die Ufer der Kirnach, sollen abschnittsweise durch Ufergehölze oder Wiesenstreifen ökologisch bereichert und renaturiert werden.
- B XI 4.4 Gewässerpflege: Landschaftspflegerische Maßnahmen und Renaturierungsmaßnahmen sollen u. a. auch an der Kirnach durchgeführt werden.

### 4. Lage und Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,3 ha. Die dreiecksförmige Fläche ist geprägt und begrenzt im Westen von der Kirnach, die sich im Norden an die nach Aitrang bzw. Ruderathofen führende Kreisstraße OAL 3 heranschmiegt, im Osten von der OAL 3 und im Süden von der B 12. Entlang der B 12 und der OAL 3 haben sich Gehölzstreifen entwickelt,

die das Plangebiet dort gut eingrünen. Lediglich entlang der B 12 ist die Hecke auf einer Länge von ca. 60 m unterbrochen. Hier wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt empfohlen, die Lücke durch eine Baumreihe und nicht durch eine geschlossene Hecke zu schließen. Die Kreisstraße überquert in Nord-Süd-Richtung die B 12. Dadurch entsteht zur OAL 3 vom Plangebiet aus eine nach Süden ansteigende Böschung. Diese Böschung bildet den v. g. ökologisch wertvollen Grünstreifen.

Entlang der Kirnach befinden sich am rechten Ufer zwei ca. 30 m lange Gehölzstreifen. Entlang des rechten Ufers der Kirnach verläuft der Hauptsammler zur Kläranlage Unterthingau. Die Kläranlage befindet sich im Norden des Plangebietes. Hier ist auch die Zufahrt von der OAL 3 zur Kläranlage eingerichtet.

Das Plangebiet selbst ist eben und als Grünland genutzt. Die Fl.-Nr. 260/1 unmittelbar nördlich der B 12 befindet sich im Besitz des Straßenbauamtes Kempten. Dieses Flurstück soll als Fläche für die Landwirtschaft weiterhin genutzt werden. Im Bereich des Brückendurchlasses Kirnach/B 12 ist eine fußläufige Anbindung zur Ortslage Unterthingau gegeben, wobei die lichte Höhe mit 1,75 m begrenzt ist.

Altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

## 5. Planung

### 5.1 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet kann nur über die OAL 3 und die derzeitige Zufahrt zur Kläranlage erfolgen. Hierzu ist jedoch eine Aufweitung erforderlich. Genau gegenüber der Einmündung des Feldweges nach Hangen und Heuwang wird eine Einmündungsschleife entwickelt, die von der Fahrbahnmittelleinie der OAL 3 nach Westen einen Durchmesser von 28 m aufweist. Der Innenradius ist entsprechend mit  $R = 7$  m ausgebildet. Auf einer Linksabbiegespur auf der OAL 3 kann bei der geplanten Größenordnung des Gewerbegebietes verzichtet werden. Von Norden ist auf der Westseite der OAL 3 eine Abbiegespur anzuordnen.

Von der v. g. Einfahrtsschleife führt eine 6 m breite Fahrbahn mit einem östlichen Seitenstreifen von 1,0 m Breite die Erschließungsstraße nach Süden, schwenkt nach ca. 100 m am Ende des Grundstücks der Kläranlage nach Westen ab und endet im Zentrum der geplanten Gewerbefläche mit einer Wendeschleife mit den Außenmaßen 28 x 36 m. Dies erlaubt eine inselartige Grünfläche und eine gute Erschließung der einzelnen Grundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes, der hier die breiteste Ausdehnung hat. An der Ostseite verläuft am Fuße der Böschung zur OAL 3 ein 5 m breiter Feldweg, der sich entlang der Hecke zur B 12 bis zum Durchlaß Kirnach/B 12 fortsetzt.

Die nicht uninteressante Fuß- und Radwegverbindung zur Dorfmitte Unterthingau erfährt nördlich der gedachten Grenze des südwestlichsten Bauplatzes eine direkte Anbindung zur Erschließungsstraße des Gewerbegebietes.

### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet Ausnahmen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen. Die Anzahl ist dabei auf eine Wohnung pro Betrieb beschränkt, um der knappen Baulandsituation für Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen und ein „gewerbliches Wohngebiet“ mit unliebsamen Immissionsproblemen auszuschließen. Diese eine Wohnung pro Betrieb ist dabei in dem jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren. Damit soll vermieden werden, daß neben den üblicherweise größeren Betriebshallen klein und unmaßstäblich wirkende Siedlungshäuser zu stehen kommen und damit die Maßstäblichkeit der gewerblichen Gebäude empfindlich stören könnten.

Das Gebiet ist ausschließlich produzierenden Gewerbebetrieben und ihnen zugehörigen Büro- und Verwaltungsbauten vorbehalten. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Beide Einrichtungen sind in dieser Lage ausschließlich auf PKW-orientierte Kunden angewiesen. Dies gilt für eine Tankstelle ausschließlich, wobei die etwas „versteckte“ Lage ohnehin ungeeignet erscheint. Ein Einzelhandelsbetrieb wiederum gehört in den Wohnsiedlungs- bzw. Kernbereich von Unterthingau integriert, damit möglichst viele Kunden zumindest das Angebot der fußläufigen Erreichbarkeit wahrnehmen können, was bei diesem Standort ausgeschlossen ist. Die darüber hinaus nach § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügensstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Hallenbauten mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Allerdings sind dann die Baukörper entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger mindestens 8,00 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Dabei ist die Gestaltung des Zwischentraktes gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.

Die offene Bauweise soll helfen, den Anteil der Bodenversiegelung geringer zu halten und kleinteiligere, maßstäbliche Baukörper zu entwerfen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen von max. 0,40 bzw. 0,80 lassen noch Raum für eine wirksame Eingrünung der Grundstücke und Betriebsumfahrten.

Im gesamten Gebiet sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Wandhöhen sind auf das notwendige Maß mit max. 6,30 m beschränkt. In den Gebäuden sollen alle für die in Frage kommenden Gewerbearten erforderlichen Betriebsabläufe optimal abgewickelt werden können, was eine ausreichende lichte Höhe für Arbeitsvorgänge und genügend Raum für Kran- und Tragkonstruktionen erfordert. Solche Besonderheiten, dies gilt auch für Spänebunker, Kranbahnanlagen und dgl., können den Ausnahmetatbestand begründen, von der v. g. Wandhöhe abzuweichen.

Gestalterische Ziele des Bebauungsplanes sind die bestmögliche Einfügung der zu erwartenden Baumassen. An die bauliche Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen, insbesondere auch hinsichtlich der privaten Eingrünung, der dezenten Farbgebung und einer starken Zurückhaltung bei Werbeanlagen. Es ist selbstverständlich, daß auch Werbeanlagen so anzulegen und zu gestalten sind, daß sie die Schönheit der Landschaft nicht durch Maßstablosigkeit, grelle Farbgebung usw. stören. Aus diesen Gründen werden Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Werbeanlagen, Anpflanzungen zum Straßenraum hin und als Ortsrandeingrünung nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. m. Art. 98 BayBO erlassen. In Textteil und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Dachformen, Dachneigung, Dachfarben, Dachüberstände, Firstrichtung, Höhenlage der Gebäude im Gelände, Fassadengestaltung, Farbgebung usw. vorgegeben. Die Dachform wird als Sattel- und Pultdach (7° - 26°) festgesetzt.

Die Werbeanlagen werden in Größe, Leuchtkraft und Beleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt und dürfen nicht auf einen übergebietlichen Werbeeffect abzielen. Dies gilt insbesondere gegenüber der B 12.

Schrottlagerplätze oder im Erscheinungsbild ähnliche Ablagerungen sind in geschlossenen Hallen unterzubringen. Lagerplätze sind in der Höhe beschränkt und gegen die Umgebung in geeigneter Weise (z. B. durch dichte Anpflanzung, Überdachung) abzuschirmen. Einfriedungen müssen als umpflanzte Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Die natürliche Geländehöhe ist weitgehend zu erhalten.

### 5.3 Grünordnung

In den Textfestsetzungen und der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Vorschriften enthalten, deren Einhaltung bei der Eingabeplanung des jeweiligen Bauvorhabens in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen sind. Der Bebauungsplan sieht vor, entlang der Kirnach einen 15 m breiten Streifenanbau freizuhalten. Ein 5 m breiter Streifen dient als Arbeitsraum für Gewässerunterhaltungsmaßnahmen, wobei die beiden v. g. 30 m langen Ufergehölzstreifen als zu erhalten festgesetzt und von den v. g. Uferstreifen umgangen werden. Ein östlich sich anschließender 5 m breiter Streifen, der nach Norden breiter wird, ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist in Kenntnis der genauen Lage des Hauptsammlers eine alleeartige Baumreihe vorgesehen, die durch Heckenstrukturen unterbrochen wird. Dieser Streifen verbreitert sich in der Südwestecke durch eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Entlang der Südgrenze der gewerblichen Baufläche wird ebenfalls eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Erschließungsstraße erhält im mittleren Teilstück auf der Ostseite eine Allee. Diese Allee auf öffentlichem Grund soll einen weiteren Beitrag leisten, die durch das Baugebiet entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt am Ort des Geschehens auszugleichen. Alleebäume erzielen hierbei hervorragende Wirkungen. Die Verkehrsinsel in der südlichen Wendeschleife soll ebenfalls mit Großbäumen überstellt werden. Soweit Gebäude fensterlose Fassadenbereiche aufweisen, sind sie nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen zu bedecken, um die negativen Auswirkungen der Veränderung auf das Mikroklima des Grundstücks so gering wie möglich zu halten. Bei Stell- und Lagerplätzen soll durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Rasenpflaster mit breiten Humusfugen, sandgebundene Decken, Schotterrasen etc.) sowohl ein gesundes Kleinklima als auch noch ein ausgeglichener Wasserhaushalt des Grundstücks angestrebt werden. Weniger Bodenflächenwasser durch Bodenversickerung entlastet auch Kanalisation und Kläranlagen. Bodenversiegelung ist deshalb zu vermeiden bzw. nur auf stärker verschmutzten Bereichen zulässig. Die Grünordnungsmaßnahmen sollen mithelfen, den Staub zu filtern und Aufheizungen zu dämpfen, den Feuchte- und Wassergehalt zu regulieren, dem Lärm- und Sichtschutz sowie dem Arten- und Bodenschutz zu dienen, durch Windschutzenergie zu sparen und die Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Sie sollen insbesondere die Voraussetzungen schaffen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

## 6. Umweltschutz/Umweltgestaltung

### 6.1 Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet verursachten Lärmimmissionen werden nach der DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Mai 1987- Schallschutz im Städtebau) ermittelt und beurteilt. Entsprechend dieser Norm gelten für die unterschiedlichen Nutzungskategorien folgende Planungsrichtwerte, die nicht überschritten werden sollen:

Gewerbegebiete	tagsüber/nachts	65/55 dB(A)
----------------	-----------------	-------------

### 6.2 Straßenverkehrslärm

Nach den Ergebnissen der Verkehrszählung im Jahre 1990 weist die B 12 in diesem Straßenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 13.330 Kraftfahrzeugen und die OAL 3 von 1.729 Kraftfahrzeugen auf. Ausgehend von diesen Verkehrsbelastungen errechnen sich anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ folgende Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an den jeweiligen, den Straßen nächstgelegenen Baugrenzen:

Baugrenze nördlich der B 12:	tagsüber/nachts	67/60 dB(A)
------------------------------	-----------------	-------------

Baugrenze westlich der OAL 3:	tagsüber/nachts	62/54 dB(A)
-------------------------------	-----------------	-------------

Ein Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten zeigt, daß durch den Verkehrslärm von der B 12 Überschreitungen von tagsüber 2 dB(A) und nachts 5 dB(A) vorliegen, so daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind in der Satzung § 12 Ziffer 1 festgesetzt.

### 6.3 Lärmimmissionen durch Baunutzung – Kläranlage -

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet weder Wohnsiedlungsbereiche noch Einzelhöfe befinden, sind hierzu keine besonderen Anforderungen zu stellen. Dies gilt auch durch Staubemissionen oder Abgase.

Umgekehrt sind die möglichen Beeinträchtigungen von der Kläranlage auf das Plangebiet beachtlich. Die Hauptwindrichtung bestreicht von West bis Südwest das Plangebiet. Für ein Gewerbegebiet sind hierbei vom Immissionsschwerpunkt der Kläranlage bestimmte Abstände einzuhalten, abhängig von der Art der Kläranlage, ob

- a) Erdbecken, Teichanlagen, Behelfsanlagen,
- b) Tropfkörper
- c) Große Kläranlage und von der Nutzung im Gewerbegebiet.

Die Kläranlage ist ausgelegt für 4.300 EW und besteht im wesentlichen aus Schneckenhebewerk, Rechen und Sandfang, Belebungs- und Nachklärbecken und einem geschlossenen Schlammstapelbehälter mit Fäkalannahmestation. Als Emissionsschwerpunkt einer Kläranlage sind in der Regel das Schneckenhebewerk, Rechen, Schlammagerung und -behandlung anzusehen. Zur Vermeidung von erheblichen Geruchsbelästigungen ist für Wohn- und Mischgebiete in der Regel ein Abstand von 300 m erforderlich. Für Betriebsleiterwohnungen wird der erforderliche Abstand halbiert. Ferner sollten Dauerarbeitsplätze innerhalb eines Umkreises von 50 m – 70 m um die jeweiligen Emissionsschwerpunkte ausgeschlossen werden.

Bei der Kläranlage Unterthingau handelt es sich um eine emissionsarme Bau- und Betriebsweise. Insofern sind die vorgenannten Schutzabstände für Wohnungen und Dauerarbeitsplätze etwas geringer anzusetzen. Die maßgebliche Bezugslinie ergibt sich als Emissionsschwerpunkt Mitte Schlammbehälter zum Schneckenhebewerk. Im Abstand von 50 m zu dieser Linie sollten keine Dauerarbeitsplätze eingerichtet werden. U. a. aus diesem Grunde wurde die Betriebsfläche der Kläranlage in Richtung Gewerbegebiet erweitert. Innerhalb von 100 m von der vorgenannten Emissionsschwerpunktlinie sollten keine Wohnungen für Betriebsleiter, -inhaber und Aufsichtspersonal zugelassen werden. Dieser fragile Bereich ist in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend gekennzeichnet, siehe auch Textfestsetzung § 12 Ziffer 2.

### 6.4 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft verursachten Lärm- und Geruchsmissionen sind unvermeidlich und müssen von den Benutzern und Bewohnern des Gewerbegebietes geduldet werden.

### 6.5 Regenwassernutzung

Die Marktgemeinde Unterthingau empfiehlt, das anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser im Garten zu benutzen. Soweit der einzelne Bauwerber die Einrichtung einer Regenwassernutzungsanlage (RWNA) zur WC-Spülung und/oder zum Betrieb von Waschmaschinen vorsieht, wird vorsorglich auf folgende Punkte hingewiesen, die zu beachten sind:

- a) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- b) Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf, bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - ist zu beachten.

- c) Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- d) Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“ anzubringen.

## 7. Erschließung/technische Infrastruktur

7.1 Das Baugebiet wird über die Kreisstraße OAL 3 erschlossen. Die Stichstraße mit Wendeschleife wird von der Gemeinde nach Verlegung der Versorgungsleitungen hergestellt. Der Regelquerschnitt beträgt 6 m Fahrbahn mit beidseitigem Schotterrasenstreifen bzw. öffentlicher Grünflächenallee.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert. Der Anschluß ist sofort möglich.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserkanäle werden zur benachbarten vollbiologischen Kläranlage des Marktes Unterthingau zugeführt. Anfallendes Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen, soweit dies für das Grundwasser unschädlich ist. Daher sind alle Flächen, Wege, KFZ-Stellplätze und dgl. in wassergebundener Decke auszuführen. Dies dient der Anreicherung des Grundwassers und entlastet die Kläranlage.

### 7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg AG. Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt. Der Einbau von Kabelschränken kann notwendig werden. Der genaue Standort wird in Verbindung mit der Netzplanung und in Abstimmung mit dem Markt und dem Entwurfsverfasser der Straßen- und Kanalplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches möglichst gering zu halten und sie gestalterisch zu integrieren, werden die Verteilerschränke so auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht, daß ihre Schrankvorderseite mit der Grundstücksgrenze übereinstimmt.

### 7.5 Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Zur rechtzeitigen Koordination der Arbeiten wird um Terminabstimmung gebeten. Damit die oberirdische Leitungsführung vermieden wird, werden die Bauherren darauf hingewiesen, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit einem Durchmesser von DN 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

### 7.6 Erschließungsträger

Der Markt Unterthingau führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung und der Telekom-Kommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Marktgemeinde die erforderlichen Grundstücke für das Baugebiet erwerben konnte, erscheint eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich des Grundstückszuschnitts und der Erschließung ohne besondere Baulandumlegung gesichert.

9. Karten

Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt und zwar die Blätter SW . Sie stellen teilweise eine Vergrößerung der Karte im M = 1 : 5 000 dar. Ungenauigkeiten sind deshalb unvermeidlich.

10. Verfahren

- Aufstellungsbeschuß 02.09.1996
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 12.09.1996
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 04.09.1996
- Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschuß zur öffentlichen Auslegung 20.01.1997
- Beratung und Bestätigung des Billigungsbeschlusses zur öffentlichen Auslegung 06.10.1998
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 22.02.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.-24.03.2000
- Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschuß 03.04.2000

Unterthingau, 03.04.2000  
MARKT UNTERTHINGAU



Rauch, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 03.04.2000  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
I. A.



Abt, Leiter der Kreisplanungsstelle