



Bebauungsplan Nr. 24
Gewerbe- / Sondergebiet
„Nahversorgungszentrum Kemptener Str.“
Markt Unterthingau
Gemarkung Unterthingau

A. Begründung
gem. §9(8) BauGB

- Teil I Allgemeine Begründung**
- Teil II Umweltbericht einschl.**
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Fassung: 28. August 2013



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

Teil I Allgemeine Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §1(3) und §2(1) Bau GB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Misch- und Sondergebietes auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Standortentscheidung

Der Markt Unterthingau ist an der Ansiedlung im Interesse der Stärkung des Marktes hinsichtlich Arbeitsplätze, der örtlichen Wirtschaftsstruktur und eines Lückenschlusses zur best. Altortbebauung sehr interessiert.

Ziel ist auch die langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Lebensmitteln und Nonfood – Artikeln für die Bürger des Marktes Unterthingau. Weiterhin schafft man die Voraussetzung zur Erweiterung von Gewerbeflächen.

Die Marktgemeinde Unterthingau hat eine Standortalternativenprüfung für die Eignung als Standort für einen Lebensmittelmarkt durchgeführt.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass es weder in integrierter Lage als auch an anderen Standorten am Ortsrand geeignete Flächen gibt. Deshalb hat sich die Marktgemeinde Unterthingau zu einer Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen auf den Flst. Nr. 601 und 602 entschlossen.

Für diesen Standort hat sich auch die Bevölkerung am 21.04. 2013 in einem Bürgerentscheid entschieden.

Nach aktuellem Stand der Bebauung schließt das geplante Vorhaben die best. Lücke zwischen dem gewachsenen Ortsrand sowie dem Gewerbegebiet „Unterthingau West“. Es gibt einen anteiligen fußläufigen und fahrradgeeigneten Einzugsbereich von der Kemptener Str. als auch von der Reinhardtsrieder Str.

Hinsichtlich des ÖPNV ist Unterthingau mit Buslinien mit den Ortsteilen und anderen Nachbargemeinden verbunden.

Eine integrierte Ortsrandlage ist durch folgende Punkte gegeben:

- Die Flächen liegen an einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang.
- Flächen mit wesentlichen Wohnanteilen liegen im näheren Umfeld zum Planungsgebiet (Radius von 500 m) auch hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit. Es sind dies die Bereiche Reinhardtsrieder Str., Am Stampf, Kleine Gasse, Kemptener-Wald-Str., Grüntenstr., Bergblick und Grünegg.
- Der Abstand zur Ortsmitte beträgt ca. 650 m
- Eine ÖPNV Anbindung des Standortes ist durch die Haltestelle der Linie 51 Marktoberndorf – Obergünzburg an der Kemptener Str. in noch fußläufiger Entfernung von ca. 350 m gegeben. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des geplanten Lebensmittelmarktes wäre für den öffentlichen Nahverkehr bedarfsweise eine Taktverstärkung wünschenswert. Dies kann die Gemeinde jedoch nicht steuern.

Begründung

- Städtebauliches Konzept – das geplante Gewerbe- und Sondergebiet schließt unmittelbar an die bebaute Siedlungsfläche an und schließt damit die Lücke zum bestehenden Gewerbegebiet „Unterthingau West“. Die Gemeinde begründet damit im Rahmen der 5. Änderung des FNP einen Standort zur Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt dient als „Puffer“ zum Gewerbegebiet
- Es sind nahezu keine Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens entstehen zudem zusätzlich Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Ziele und Grundsätze des LEP

- I Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft, kommt eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten (LEP B VI 1. Grundsatz).
- I Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1, Ziel).
- I Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (LEP B VI, 1.1. Grundsatz).
- I Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI, 1.1. Ziel)
- I Es ist von besonderer Bedeutung, dass die stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiterentwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raumes fördern. Dabei ist bei Bedarf die Entlastung von Verdichtungsräumen im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit anzustreben (LEP A I, 4.2.1 Grundsatz).
- I Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Kernstädten und den übrigen Gemeinden und, soweit erforderlich, eine übergemeindliche Abstimmung, sind bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Bei Planungen und Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind bei Bedarf die Nutzung von Kooperationsmöglichkeiten und gemeindeübergreifende Möglichkeiten anzustreben (LEP A I, 4.2.3 Grundsatz).
- I Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfes mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden (LEP B II, 1.2.1.1 Ziel).
- I [...] der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, soll sichergestellt werden (LEP, B II 1.2.1.1, Grundsatz).
- I Es ist anzustreben dass, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird (LEP B II, 1.2.1.1 Grundsatz).
- I Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in den Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. [...] Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der

Begründung

Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortiment verkauft werden bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchsten 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich [...] abschöpfen [...]“ (Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 1-2 LEP).

Ziele im Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist Unterthingau bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum, gehört zum Mittelbereich Marktoberdorf und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft für den Markt Unterthingau sowie die Gemeinden Kraftisried und Görisried. Für den Markt Unterthingau ist die regionalplanerische Funktion: Mittelpunktfunktion, Landwirtschaft zugeordnet. Der Markt gehört weiterhin zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Kempten nach Marktoberdorf. Zwar stellt er keine Regelstandort im Sinne des LEP dar, allerdings kommen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise auch Kleinzentren und nicht zentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und dem ländlichen Raum angehören. Der Markt Unterthingau gehört dem ländlichen Raum an und verfügt bisher nicht über großflächige Einzelhandelsbetriebe.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestand

Die beantragte Bebauung ist im Plangebiet des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Änderung des Flächenutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Das Gelände unterliegt zurzeit landwirtschaftlicher Nutzung als Intensivgrünland.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1,958 ha die Grundstücke Flst. Nr. 601, 602, Teilflächen der Flst. Nr. 475 (Reichenbach) und Flst. Nr. 614 Kemptener Str. der Gemarkung Unterthingau. Das Planungsgebiet schließt sich unmittelbar an den westlichen Ortsrand von Unterthingau an und schließt damit die Baulücke zum Baugebiet „Unterthingau West“. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden vom Reichenbach, der freien Feldflur und der B 12
- Im Osten von der bebauten Ortslage Unterthingau
- Im Süden durch die Kreisstraße OAL 10 und geplanten gewerblichen Bauflächen
- Im Westen zu den gewerblichen Bauflächen „Unterthingau West“

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Laut Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2006 ist dem Bebauungsplan im Umweltbericht mit Umweltprüfung entsprechend dem Stand des Verfahrens beizufügen. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Begründung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs- Ausgleichsbeilanzierung gem. § 1a BauGB, ist als Teil II dieser Begründung beigefügt und somit Bestandteil dieses Bebauungsplan – Verfahrens.

6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

7. Baugrund

Um Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wurde eine Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro ICP, Illerstr. 12, 87452 Altusried erstellt, ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten. (siehe Anlage)

8. Erschließung

Eine Anbindung der Zu- und Abfahrt für das GE und SO erfolgt über die Kemptener Str. (OAL 10) im Süden. Über Fuss- und Radwege soll das Gebiet sowohl von der Kemptener Str. als auch über die Reinhardtrieder Str. erschlossen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird von den bereits in der Kemptener Str. befindlichen Medien ausreichend versorgt.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der gemeindlichen Leitungen von Unterthingau sichergestellt. Die Versorgung erfolgt auch hier von der Kemptener Str. befindlichen Leitungen.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser, dort wo es unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist, erwünscht. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen ob sie entsprechende Maßnahmen bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe vorsehen können. (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

Abwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist an den in der Kemptener Str. bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Art der Behandlung des Niederschlagswassers ist abhängig vom Bodengutachten.

Stromversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch ein entsprechendes Erdkabel sichergestellt. Dieses ist von der nächstliegenden Umspannstation neu zu errichten.

Die LEW Netzservice GmbH Buchloe wird bei Bedarf eine neue Transformatorenstation einrichten.

Begründung

Wegen der von Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr dürfen Bäume nicht direkt über oder unmittelbar neben einer Kabeltrasse gepflanzt werden. Nach Möglichkeit ist zwischen den künftigen Baumstandorten und den erdverlegten Kabeln ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Immissionsschutz:

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der OAL 10 und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Das Gebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es dabei erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande und sind entschädigungslos hinzunehmen

Gewerbegeräusche

- I. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	emittierende Fläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m^2	
		Tag	Nacht
SO-Gebiet	5.056	63	48
GE-Gebiet	5.575	63	48

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- II. An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen der TA Lärm für GE-Gebiete einzuhalten.

Verkehrsgerausche

- III. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs A sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume bzw. Wohnungen für Betriebsangehörige) vorgesehen werden:

Bereich A: Wohnnutzung: $R'_{w, res} > 35$ dB
 Büronutzung: $R'_{w, res} > 30$ dB

Innerhalb des Bereichs A ist an den der Kreisstraße zugewandten Gebädefassaden eine fensterunabhängige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu ermöglichen.

- I. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212112 / 5 vom 21.05.2013 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
- II. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. (siehe Anlage)

Altlasten:

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechende den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

Begründung

Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) Stand 31. März 2002 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- Wasserverfrachtung zu sichern, z.B. in dichten Containern mit Abdeckung bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Das entnommene, verunreinigte Material ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen.

Geologie:

Aussagen über den Aufbau des Untergrunds sind der Baugrunduntersuchung in Pkt. 7 zu entnehmen.

10. Brandschutz

Die Zufahrt zu den Grundstücken muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden.

Die Löschwasserversorgung ist in ausreichender Menge gem. Arbeitsblatt DVGW W405 sicher zu stellen. Die einschlägigen Normen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

Die DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, ist zwingend einzuhalten.

11. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9(1)1 BauGB und §§1-15 Bau NVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ und GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Um die Obergrenzen für die Verkaufnutzflächen zu beschränken, sind diese in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

Höhenlage des Hauptgebäudes (§9 (1) 2 BauGB):

Damit sich das geplante Vorhaben in seiner Höhenlage in die Landschaft integriert und dennoch ein ausreichender Abstand zum Bemessungswasserstand sicher-gestellt ist, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

Begründung

Die Gebäude sind daher so in die Landschaft einzubinden dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist und erforderliche Erdbewegungen nach Möglichkeit nur innerhalb des Baugrundstückes erfolgen.

Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und vor allem die Begrenzung der baulichen Anlagen sind bewusst gewählt, damit eine möglichst geringe Beeinträchtigung auf die bestehende, angrenzende Bebauung einwirkt und die Sichtverhältnissen entlang der OAL 10 gewahrt bleiben.

Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten (§ 9 (1) e BauGB):

Die Stellplätze mit ihren Einfahrten sind im Hinblick auf die erwünschte langfristige Nutzung des Objektes in ausreichender Anzahl und Qualität herzustellen um die Attraktivität hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit auch in Zukunft sicher zu stellen.

Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzungen (§ 9 (1) 11 BauGB):

Um eine verkehrssichere Anbindung gewährleisten zu können sind entsprechenden Maßnahmen festgelegt.

Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB):

Die Anbindung der geplanten Objekte erfolgt über die Kemptener Str..

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB):

Versorgungsanlagen und -leitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden. Das berücksichtigt das allgemeine Erscheinungsbild und ist als solches gewollt. Zudem ist diese Ausführung dem heutigen Stand der Technik entsprechend gewählt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB):

Das Niederschlagswasser ist, soweit es nicht genutzt wird, auf dem Grundstück zu versickern.

Die Art der Versickerung ist abhängig vom Bodengutachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Priorität hat nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Falls eine breitflächige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sollen linien- bzw. punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden, wobei flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung vorgesehen werden sollten. Bei der Wahl der Versickerungsanlagen sind Sickerschächte nur dann zulässig wenn eine großflächigere Versickerung über Mulden-/Rigolensysteme oder nur Rigolen begründet nicht möglich ist.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – RENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) – und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.

Begründung

Das auf Straßen und Hofflächen anfallende Wasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Wo dies nicht durchführbar ist, ist eine zentrale Versickerung der Niederschlagswässer in Betracht zu ziehen.

In der Begründung ist die Prüfung von Einsparungsmaßnahmen von Trinkwasser vorgesehen. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterasen, Rasengittersteinen etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben im Norden entlang des Reichenbachs berührt und werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen naturnah umgestaltet.

Durch die geplante Aufweitung der Profile des Reichenbaches, im Zuge der Ausgleichsplanung, verbessert sich der Hochwasserschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und entlang der weiter oben liegenden Flächen. (Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum).

Es liegen bei hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) keine Bauflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Reichenbaches.

Für das Einzugsgebiet des Reichenbaches wurde ein Niederschlagsabflussmodell aufgestellt. Evtl. Schutzmaßnahmen, sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand könne daher nicht getroffen werden. In den Bohrungen, welche bis 5,0 m Tiefe reichen, wurde kein Grundwasserzutritt festgestellt. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Baumaßnahmen oberhalb des Grundwasserspiegels stattfinden werden. Laut Baugrundgutachten zum BBPL „Unterthingau West“ befindet sich das Grundwasser mindestens 7 m unter Gelände. Von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens kann ausgegangen werden.

Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist die Fachbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentlichen Anlagen gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den

Begründung

Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen

Abwasserentsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlagen (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim WWA Kempten zu beantragen.

Bei der Reinigung von Solarkollektoren dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonst ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zum einen den erforderlichen Ausgleich, zumindest teils, sicherstellen und zum anderen zur Umgrünung der befestigten Flächen beitragen. Entsprechende Pflanzbindungen sichern diese Vorgaben. Um das gewünschte Erscheinungsbild auf Dauer zu gewährleisten, sind ausgefallene Bäume und Gehölze zeitnah zu ersetzen.

12. Begründung örtlicher Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (Art. 81 (1) 1 BayBO)

Da die geplanten Gebäude am Ortseingang errichtet werden sollen, werden diese das Erscheinungsbild von Unterthingau maßgeblich mitbestimmen. Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen die Gebäude in die umgebende Landschaft einbinden.

Anforderung an Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen die auf den Betreiber hinweisen sind erforderlich, sollen aber in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. So dürfen diese keine negativen Auswirkungen sowohl auf dem Verkehr der Kemptener Str. als auch auf die benachbarte Bebauung haben. Die Standorte sowie die Art sind daher in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich zu begrenzen. Sie darf nur im Zeitraum eine Stunde vor den Öffnungszeiten und bis eine Stunde nach den Öffnungszeiten betrieben werden.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden ist der künftige Geländeverlauf dem natürlichen nach Möglichkeit zu folgen, was sich nur teils erreichen lassen wird. Geländeübergänge zu benachbarten Flächen sind harmonisch zu gestalten. Ebenso sind Einfriedungen sockellos mit einem Abstand zur Geländeoberfläche auszuführen um für Kleintiere keine Barrierewirkungen zu erzielen.

Niederspannungsfreileitungen

Begründung

Niederspannungsleitungen beeinflussen deutlich das Erscheinungsbild der Landschaft und sollen daher aus gestalterischer Sicht, wenn möglich, vermieden werden.

Abstellplätze für Fahrräder (Art. 81 (1) 4 BayBO) für SO

Um den Kunden die Möglichkeit zum Einkauf auch mit dem Fahrrad zu ermöglichen ist es erforderlich ausreichend Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu schaffen.

13. Grünordnung

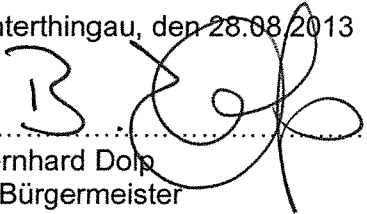
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen und zur Um- und Eingrünung der befestigten Flächen beitragen.


Diesem Zweck dient insbesondere die Abstandsfläche zu benachbarten Grundstücken, die mit einem Pflanzgebot belegt wird.

14. Flächenbilanz

Gesamtfläche der Flst. Nr. 601 und 602	ca. 19.589 m ²
Teilfläche Flst. Nr. 475 und 612	
Flächen für SO	ca. 7.261 m ²
Flächen für GE	ca. 6.405 m ²
Zufahrten, Fuss- und Radwege	ca. 514 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 920 m ²
Ausgleichsflächen	ca. 4.489 m ²

Unterthingau, den 28.08.2013


.....
Bernhard Dolp
1. Bürgermeister


.....
Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt