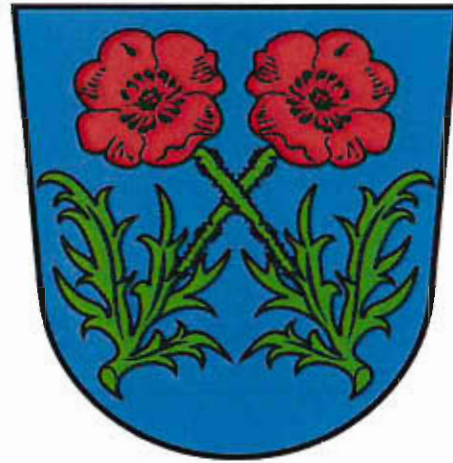


# Markt Unterthingau

Landkreis Ostallgäu



## Bebauungsplan „Reinhardsried – Seeäcker“

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht (gemeinsam mit FNP)

i. d. F. vom 02.12.2019

Auftraggeber Markt Unterthingau Marktplatz 9 87647 Unterthingau	Tel.: 08377.9201.0 Fax: 08377.9201.99 E-Mail: info@unterthingau.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Grünordnung und Ausgleich Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-moil.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

# Satzung des Marktes Unterthingau für den Bebauungsplan „Reinhardsried - Seeäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Unterthingau folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand des Unterthingauer Ortsteiles Reinhardsried, östlich und teilweise westlich der nach Süden führenden Unterthingauer Straße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 855/2 (TF, Straße Am Anger), 236/5, 237/1, 237, 235, 234/2, 233, 234, 233/2, 30/3 (TF, Unterthingauer Straße), 30/2 (TF, Unterthingauer Straße), 223/3 (TF, Reinhardsrieder Straße) und 222 (TF), alle Gemarkung Reinhardsried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Für den Bebauungsplan wird als Ausgleichsfläche eine Fläche von 1.155 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto des Marktes Unterthingau ausgebucht, die aus einer Teilfläche der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, besteht.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 02.12.2019. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 02.12.2019 beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Dorfgebiet wird in die Teilbereiche MD-1 und MD-2 unterteilt.
- 3.2 Im Teilgebiet MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 35 BauGB.
- 3.3 Bezugnehmend auf das Dorfgebiet mit seinem Teilgebiet MD-2 wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 9 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht zulässig sind.
- 3.4 Bezugnehmend auf das Dorfgebiet mit seinem Teilgebiet MD-2 wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.5 Auf den Bauplätzen mit den Indexzahlen 3 und 4, in der Planzeichnung entsprechend schraffiert, ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Wohnnutzung erst zulässig, wenn der landwirtschaftliche Betrieb westlich davon endgültig aufgegeben wurde.
- 3.6 Im Teilgebiet MD-2 dürfen Wohnhäuser nicht mehr als zwei Wohneinheiten beinhalten.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilgebieten MD-2 die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen

bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.

4.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.

4.3 Im Teilgebiet MD-1 sind keine Festsetzungen über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Geschosse oder Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Teilgebiet nach § 34 BauGB und § 35 BauGB.

4.4 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

#### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Im Teilgebiet MD-2 gilt:

5.1.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.1.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.1.3 Die anbaufreie Zone entlang der Unterthingauer Straße ist auf jeden Fall von Bebauung freizuhalten.

5.1.4 Baugrundstücke müssen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein.

5.2 Im Teilgebiet MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 35 BauGB.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Für das Teilgebiet MD-2 gilt:

6.1.1 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.

6.1.2 Garagen können als Grenzgaragen gebaut werden. Grenzgaragen, die einen Dachüberstand haben, müssen um das Maß des Dachüberstandes von der Grundstücksgrenze abrücken.

6.1.3 Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

6.1.4 Für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, die unmittelbar an das Gebäude angebaut sind, sind neben Satteldächern auch Flach-, Pult- und andere Dachformen zulässig.

6.1.5 Für freistehende, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, die vom Gebäude abrücken, also nicht baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind entweder Satteldächer oder begrünte Flachdächer vorgeschrieben.

6.1.6 Kleine Nebengebäude bis maximal 8 m<sup>2</sup> überbauter Fläche je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich von Sichtdreiecken.

6.2 Im Teilgebiet MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 35 BauGB.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und fungiert als Kompensationsfläche.
- 7.3 Im nördlichen Teil des Plangebietes sind private und öffentliche Grünflächen, teils mit Bepflanzungsaufgaben, festgesetzt.
- 7.4 Im westlichen Teil des Plangebietes sind private Grünflächen, teils mit Bepflanzungsaufgaben, festgesetzt. Bäume, die gemäß Pflanzungsaufgaben zu pflanzen sind, werden mit der Zahl der gemäß 7.6 zu pflanzenden Bäume verrechnet. Die Zahl der gemäß 7.6 zu pflanzenden Bäume erhöht sich also durch die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume nicht.
- 7.5 Im südlichen Teil des Plangebietes sind private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Dort ist eine zweireihige Heckenstruktur, ergänzt durch einzelne Großgehölze, zu schaffen.
- 7.6 Auf den Baugrundstücken mit den Indexzahlen 1 bis 18 östlich der Unterthingauer Straße sind pro 300 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. Darüber hinaus sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten Bäume der Wuchsklasse 2 zur Eingrünung der Straße zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann in einem Maß von bis zu 5 m abgewichen werden.
- 7.7 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§§") ist zu beachten.  
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

<u>Bäume 1. und 2. Wuchsklasse</u>	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Quercus robur*	Stieleiche
Tilia cordata*	Winterlinde
Tilia platyphyllos*	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche

<u>Obstbäume</u>	<u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm</u>		
Äpfel	Berner Rosenapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	Klarapfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	James Grieve	Corylus avellana	Haselnuss
	Glockenapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
Birnen:	Clapps Liebling	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	Prunus padus	Wolliger Schneeball
Kirsche:	Hedelfinger	Roso canina	Hunds-Rose
Zwetschge	Wangenheims Früh		

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

- 7.8 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.9 Kompensation:  
Der errechnete Kompensationsbedarf von 4.342 m<sup>2</sup> (lt. Begründung Punkt 5.4) wird auf zwei Teilflächen

umgesetzt, 3.418 m<sup>2</sup> am östlichen Rand des Baugebietes auf Teilflächen der Fl.Nrn. 233, 233/2, 234, 234/2 und 235, alle Gemeinde Unterthingau, Gemarkung Reinhardried, und 924 m<sup>2</sup> durch Ausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto des Marktes Unterthingau. Auf der dafür vorgesehenen Fläche, der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, muss ein Faktor von 1:0,8 angewandt werden. Es wird demnach eine Teilfläche (TF) von 1.155 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, als extensives Grünland aus dem Ökokonto abgebucht (924 m<sup>2</sup> : 0,8 = 1.155 m<sup>2</sup>).

Die Fläche beim Baugebiet ist wie folgt zu gestalten/ zu pflegen:

Auf einem 6 m breiten Streifen im Osten Tiefschnitt im Frühjahr, danach Fräsen, Ansaat gem. Saatgutherstellerangaben mit Regiosaatgut Herkunftsgebiet 16/ Region 8 für Glatthaferwiesen/ Frischwiesen, 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. Saatgutherstellerangaben.

Übrige Fläche zweischülig, Mahd und Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, keine Pestizide. Ansaatfläche nach 1. Jahr wie übrige Fläche.

Entwicklungsziel Gesamtfläche: Extensive Mähwiese gem. LRT 6510 (Natura 2000 – Code).

Entwicklungszeitraum: 5 Jahre. Danach Monitoring durch Landschaftsarchitekten.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Teilgebiet MD-2 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt. Im Teilgebiet MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB und § 35 BauGB, siehe auch nachfolgende Tabelle.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Zahl Geschosse, zwingend
MD-1	Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und § 35 BauGB					
MD-2	ED, o	6,00 m	8,50 m	SD	18° - 25°	II
Alternative MD-2	ED, o	5,50 m	8,50 m	SD	26° - 30°	II

Definition

- E = Einzelhausbebauung
- D = Doppelhausbebauung
- o = offene Bauweise
- SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

II = zwingend zwei Geschosse, wobei das 1. Obergeschoss gleich Dachgeschoss ist.

8.2 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel sind zulässig.
- Dachaufbauten wie Gauben oder negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Hauptgebäude müssen Dachüberstände von mindestens 0,5 m haben
- Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
- Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 10 % länger als die Giebelseite sein.
- Die Giebelseite der Wohngebäude darf 11 m nicht überschreiten.
- Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleich Dachneigung usw.)

8.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

#### 8.4 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.6 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

8.7 Aufgrund des geringen Grundwasserabstandes (s. Begründung, Punkt 3.2) sind Kellergeschosse als wasserdichte sogenannte Weiße Wanne zu errichten.

8.8 Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 bis 8 m<sup>3</sup> zur Pufferung des bei Regen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend vorgeschrieben. Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist. Die Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens des Marktes Unterthingau im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Für die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisternen ist der Bauherr selbst verantwortlich.

### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.

9.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchsten 0,90 m über fertigem Gelände noch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig.

9.4 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

9.5 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und ist in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten (vgl. § 8 Nr. 8.8).

9.6 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

- 9.7 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.8 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländevertiefungen und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

#### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

#### § 11 Immissionsschutz

- 11.1 Im Westen des Plangebietes sowie südlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Betriebe. Im Zuge der Planung wurde eine Geruchsimmisionsprognose durchgeführt. Diese Prognose ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.
- 11.2 Aufgrund dieser Prognose wurde festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken mit den Indexzahlen 3 und 4 eine Baugenehmigung erst möglich ist, wenn die Emissionsquelle im Westen nicht mehr besteht.

#### § 12 Hinweise und Empfehlungen

##### 12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

##### 12.2 Sonstige Immissionen

Veranstaltungen des Sportvereins Reinhardsried e.V. auf dem Sportgelände sind widerspruchlos zu akzeptieren (z.B. Fußballturniere, Grillfeste, Familiencamping usw.).

##### 12.3 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 12.4 Wasserwirtschaft / Oberflächenwasser

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.  
Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken.  
Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein. (z.B. Rasenpflaster)  
Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

#### 12.5 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

#### 12.6 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

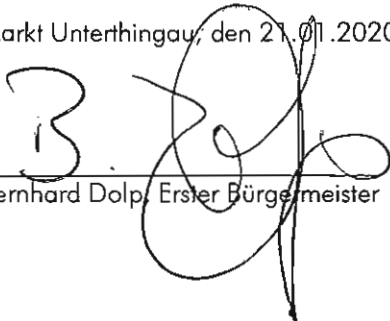
#### 12.7 Barrierefreiheit

Es wird angeregt, kleine, barrierefreie Wohneinheiten einzubauen, um den Wohnflächenbedarf pro Kopf auch im Alter auf ein realistisches Maß zu begrenzen.

### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Reinhardsried - Seeäcker“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 02.12.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Unterthingau, den 21.01.2020

  
Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister

#### Anlagen:

- Merkblatt der Kreisbrandinspektion
- Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Reinhardsried Seeäcker“ des Büros Müller-BBM, Bericht Nr. M148124/01 vom 19.06.2019
- Baugrunduntersuchung zur Erschließung Baugebiet „Reinhardsried Seeäcker“ der ICP Ingenieurgesellschaft, Untersuchungsbericht Nr. 190210 vom 28.03.2019



## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand des Unterthingauer Ortsteiles Reinhardsried, östlich und teilweise westlich der nach Süden führenden Unterthingauer Straße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 855/2 (TF, Straße Am Anger), 236/5, 237/1, 237, 235, 234/2, 233, 234, 233/2, 30/3 (TF, Unterthingauer Straße), 30/2 (TF, Unterthingauer Straße), 223/3 (TF, Reinhardsrieder Straße) und 222 (TF), alle Gemarkung Reinhardsried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1). Für den Bebauungsplan wird als Ausgleichsfläche eine Fläche von 1155 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto des Marktes Unterthingau ausgebucht, die aus einer Teilfläche der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, besteht.

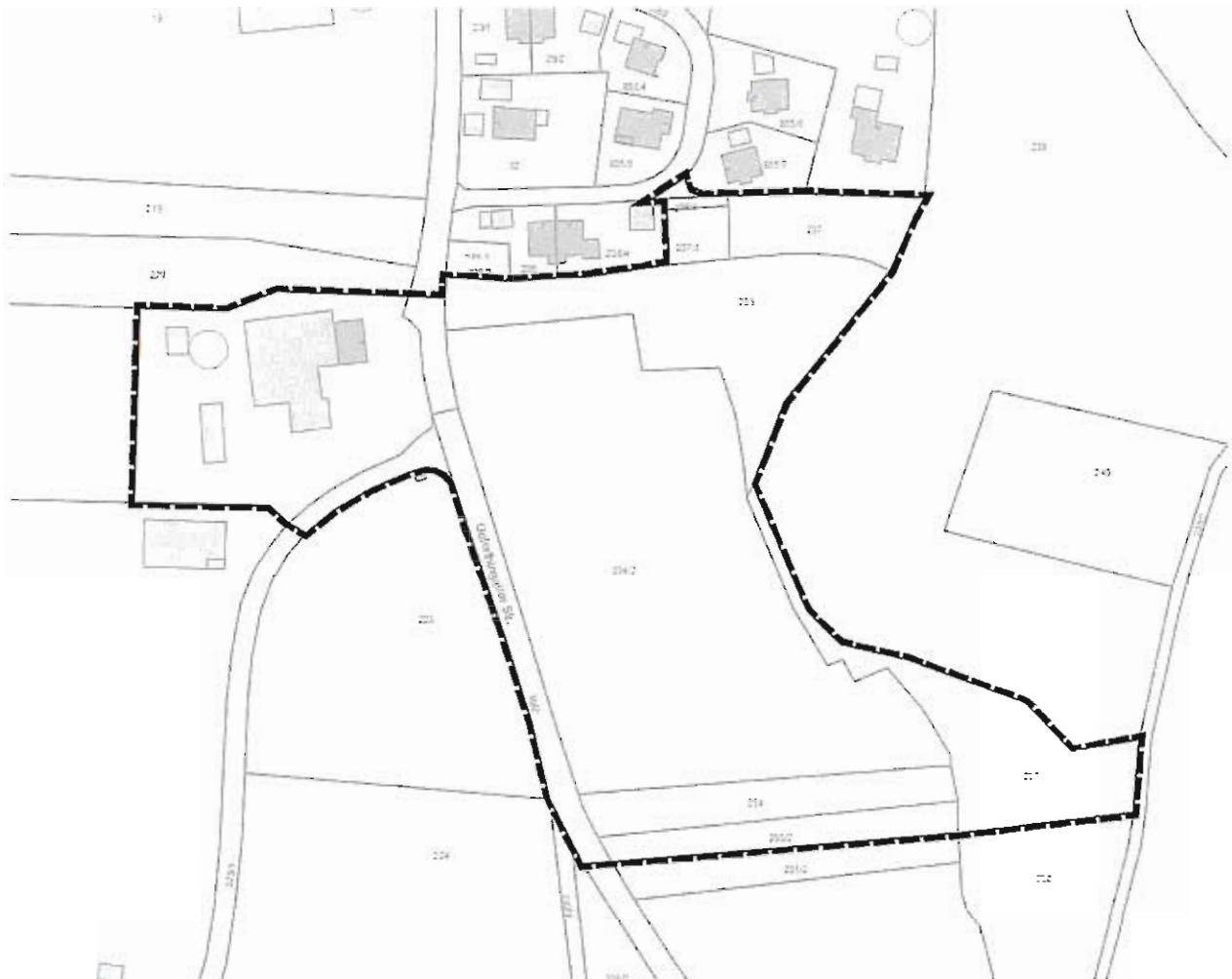


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 1. Veranlassung

Der Markt Unterthingau möchte im Süden des Ortsteiles Reinhardsried ein Baugebiet errichten, um den dringenden Bedarf an Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu decken. Zudem soll gesichert werden, dass ein westlich der geplanten Wohnbebauung liegender landwirtschaftlicher Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seinem Betrieb nicht gehindert wird. Der gegenständliche Bebauungsplan grenzt südlich an den älteren Bebauungsplan „Reinhardsried-Süd“ an. Dieser ist 1994 in Kraft getreten. Seitdem ist der Bedarf an Wohnraum in dem Ortsteil angestiegen. 14 Bauwerber sind aus Reinhardsried und möchten dort bauen. Zusätzliche 31 Bewerber kommen aus den Ortsteilen Unterthingau und Oberthingau, was die Größe des Baugebiets rechtfertigt. Den Bauwilligen soll mit der gegenständlichen Planung die Möglichkeit gegeben werden, Bauvorhaben zu ver-

wirklichen. Um eine verantwortungsbewusste Bebauung zu gewährleisten, plant die Gemeinde, die Bauplätze über einen langfristigen Zeitraum zu vergeben.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Der Markt Unterthingau liegt gemäß LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihm ist dort keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Gemäß RP 16 liegt Unterthingau im sogenannten Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Marktgemeinde ist dort als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt jedoch gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan in deutlicher Entfernung zu den eingezeichneten landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Daher werden diesbezüglich keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung gesehen.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Verwaltung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung auch deutlich entfernt von den nördlich und östlich liegenden Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung. Hier sind keine Konflikte mit der gegenständlichen Planung zu erwarten.

Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem durch eine Grundflächenzahl von 0,3 die Versiegelung gering gehalten wird. Zudem wird durch einen breiten Grünstreifen im Osten des Plangebietes als Abgrenzung zum dortigen Biotop sowie durch Grünflächen im Norden und Westen und eine Ortsrandeingrünung im Süden dafür gesorgt, dass sich das Plangebiet verträglich in die Natur einbindet.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2.2. (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

##### 2. Raumstruktur

2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.2 (Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:

- a.) Grundzentren,
- b.) Mittelzentren
- c.) Oberzentren
- d.) Regionalzentren und
- e.) Metropolen.

- (Z) Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt.  
*Hinweis: Zu Beginn des LEP 2018 heißt es unter § 2 Anpassung der Regionalpläne:  
 (2) Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Dies gilt nicht für die Region Donau-Iller.*
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.  
 (G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.
- 2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.
- 2.1.6 (Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.  
 (G) Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.  
 (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:  
 - Ländlicher Raum, untergliedert in  
   a) allgemeiner ländlicher Raum und  
   b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,  
 - Verdichtungsraum.
- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass  
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,  
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,  
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und  
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
3. Siedlungsstruktur
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.2 (Z) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.  
 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
- 4.4 (G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
5. Wirtschaft
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

5.4.3 (G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.2.5 (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 2.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

A II 2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

A III 1 (Z) Als zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:

Landkreis Ostallgäu (u. o.):  
Unterthingau

A III 2 (Z) Folgende Kleinzentren sollen zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden:

Landkreis Ostallgäu (u. a.):  
Unterthingau

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erhaltung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.3.2.1 (G) Der Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbunds zwischen den zahlreichen Mooren des Alpenvorlands durch Bäche, Bachtäler und Feuchtgebietsstrukturen ist anzustreben.

B I 2.3.2.2 (G) Weitere Zerschneidungen der ausgedehnten Moarlandschaft des Alpenvorlands, insbesondere im Naturraum der Iller- und Lechvorberge sowie vereinzelt im Westallgäu, sind möglichst zu vermeiden.

B I 2.3.2.3 (G) Bei der Nutzung von Moorlandschaften für Erholungszwecke, z.B. im Kempter Wald und im Lindenberger Maos, ist die besondere Rücksichtnahme auf ökologisch empfindliche Teilbereiche anzustreben.

B I 3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.

(Z) Die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung sollen vor allem im Einzugsgebiet der Iller, Wertach und des Lechs durch die Ausweisung von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten ausgeschöpft werden. In den Vorranggebieten hat der Hochwasserschutz gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B II 2.4.2 (G) In Teilbereichen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen sind die Voraussetzungen für eine standortgemäße und umweltverträgliche Landbewirtschaftung möglichst zu sichern und weiterzuentwickeln.

B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.  
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.  
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.  
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Unterthingau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt werden. Das gegenständliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der nördliche Teil des gegenständlichen Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dargestellt. Östlich des Plangebietes ist ein bestehendes Biotop dargestellt. In der Nähe der Straße ist ein dreieckiges Symbol mit Bäumen darin. Dies bedeutet laut Legende des Flächennutzungsplanes, dass dort eine Pflanzung entlang von Straßen und Wegen (Baumreihen, Gebüschstrukturen) erfolgen soll. Dies wird auch im gegenständlichen Bebauungsplan auf der privaten Grünfläche entlang der Unterthingauer Straße berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und soll Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen erhalten. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

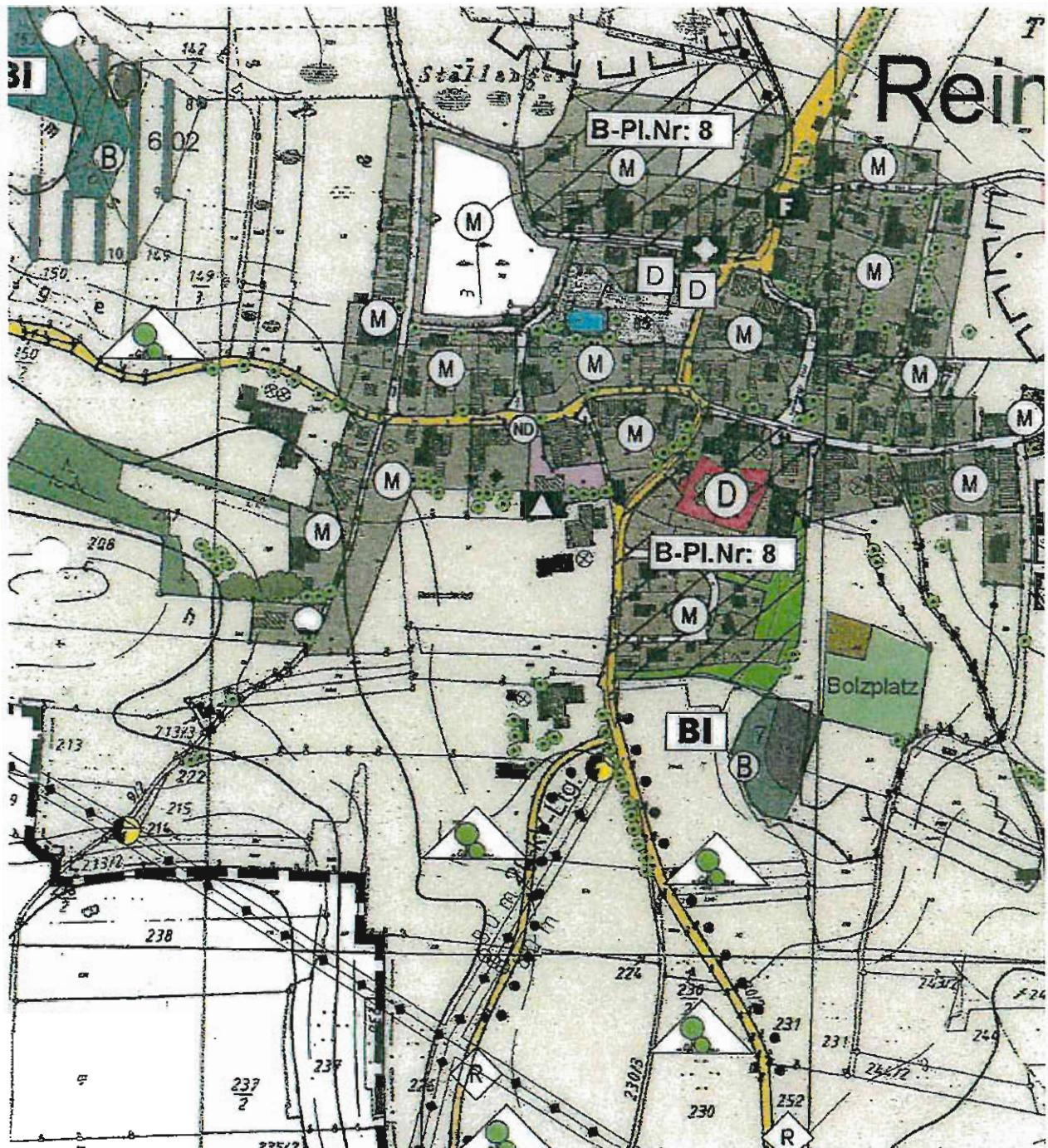


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Unterthingau für den Bereich Reinhardried, unmaßstäblich

### 3. Lage und Bestand

#### 3.1 Derzeitige Bebauung

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung ist weitgehend unbebaute Fläche für die Landwirtschaft. Im westlichen Teil des Plangebietes findet sich eine Hofstelle.

#### 3.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Im Osten des Plangebietes, im Umfeld eines kleinen Gehölzes, findet sich ein Biotop (vgl. auch nachfolgendes Foto, Abbildung 3). Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es steigt leicht an auf einer Höhe von ca. 801 m ü NN im Osten bis ca. 805 m ü NN im Westen.



Abbildung 3: Das Plangebiet von Südwesten fotografiert

Bodenverhältnisse:

Die Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft, Untersuchungsbericht Nr. 190210 vom 28.03.2019 mit dem Titel Erschließung Baugebiet „Reinhardsried Seeäcker“ ergab zur Geologie und Schichtenfolge:

*„Der Untergrund wird hier von einer horizontal und vertikal sehr wechselhaften Abfolge von Verwitterungsböden, Talfüllungen und Moränenablagerungen aufgebaut. Über der Basis aus schluffigen Moränenablagerungen in weich-steifer bis steif-halbfester Konsistenz liegen Schichten von Kies, Sand und Schluff/Lehm, teils in Gemischen, mit weicher bis weich-steifer Konsistenz bzw. mitteldichter Lagerung in Kiesen und Sanden. Es handelt sich um typische postglaziale Schwemm-, Moränen- und Beckenablagerungen.“*

*Die Schichtenfolge wird von 20 - 40 cm Oberboden abgeschlossen.*

*Das Baugebiet liegt in Erdbebenzone 0, Untergrundklasse S nach DIN EN 199B-1/NA:2011-01; besondere bauliche Maßnahmen zur Erdbebensicherung sind hier nicht erforderlich.“*

Zu den Grundwasserverhältnissen heißt es in der genannten Baugrunduntersuchung:

*„In allen Bohrungen wurde Grundwasser aufgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen im März 2019 lag der Grundwasserspiegel in den Bohrungen auf einem Höhenniveau zwischen 799 und 800 m ü. NN. Der Flurabstand des Grundwasserspiegels lag zwischen 1,5 und 3,3 m (siehe auch Anl. 1).“*

*Als Bemessungswasserstand empfehlen wir den Ansatz auf 800,0 m ü. NN.*

*Die Wasservorkommen sind an die höher durchlässigen, sandig-kiesigen Einschaltungen gebunden. Die Vermauerung der angrenzenden Senke deutet auf gering durchlässige Schichten im tieferen Untergrund hin, was auch durch die Moränenablagerungen als jeweils unterste Schicht in den Bohrungen bestätigt wird.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Grundwasservorkommen als für eine thermische Nutzung zu gering ergiebig einzuschätzen, da sie an unregelmäßig verbreitete Kies/Sand-Horizonte, umgeben von gering durchlässigen lehmig-schluffigen Böden, gebunden sind.“*

Zur Untergrund-Sickerfähigkeit heißt es dort weiter:

*„Für die anstehenden Böden wurde die Durchlässigkeit mittels Sicker- / Infiltrationsversuchen und Korngrößenanalysen bestimmt.“*

Die Berechnung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes  $k_f$  erfolgte als Open-End-Test im verrohrten Bohrloch mit Messung der Absenkung in den Bohrungen KB1 - KB5 (Anl. 4) sowie aus den Kornsummenkurven nach dem Verfahren von MALLET (Anl. 2).

Zur Bestimmung des Bemessungs- $k_f$ -Wert (=  $k_{f,b}$ ) als Mittelwert aus den Einzelversuchen sind nach DWA-A 138 die Versuchsergebnisse mit Korrekturfaktoren zu belegen:

Infiltrationsversuch : Korrekturfaktor 2,

Kornsummenauswertung: Korrekturfaktor 0,2.

Der daraus abgeleitete und gemittelte Bemessungs- $k_f$ -Wert ist wie folgt anzusetzen:

Kies und Sand:  $k_{f(Bem)} = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$

Schluff/Lehm:  $k_{f(Bem)} < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$

Eine ausreichend hohe Durchlässigkeit ist demnach in den kiesig-sandigen Einschaltungen vorhanden; jedoch sind diese unregelmäßig verteilt, räumlich begrenzt und wechseln mit gering durchlässigen Einschaltungen. Zudem liegt ein Großteil der Böden im Grundwasser und ist damit bereits wassergesättigt. Der tiefere Untergrund besteht durchwegs aus bindigen, gering durchlässigen Moränenablagerungen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind diese Verhältnisse als ungünstig zu bewerten. Wir empfehlen die Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut und/oder ein zentrales Rückhaltebecken.“

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern die folgenden Bodentypen:

- Im überwiegenden Teil des Plangebietes finden sich „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.
- In der Umgebung des Biotops im Osten des Plangebietes findet sich „Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im überwiegenden Teil des Plangebietes lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen. Im Umfeld des Biotops findet sich ein Moor. Dies bedeutet, die Böden liegen in schlechter Zustandsstufe vor. Sie sind als Nassflächen gekennzeichnet.

Laut Geologischer Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000 des Umweltatlas Bayern gibt es im Plangebiet eine mäßige bis geringe Wasserdurchlässigkeit. Das Gebiet ist zur Versickerung bedingt geeignet, eventuell muss die Versickerung über einen Kanal oder gezielte Ableitung erfolgen.

### 3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird gesichert, dass der landwirtschaftliche Betrieb im westlichen Teil des Plangebietes in seiner weiteren Entwicklung nicht gehindert wird. In den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Voraussetzung für den Neubau von Wohngebäuden geschaffen. Dadurch wird intensiv genutzte Fläche versiegelt, dafür werden durch grünordnerische Festsetzungen, Ortsrandeingrünung und festgesetzte Grünflächen naturhaushaltlich wertvolle Flächen geschaffen. Die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen verbessert.

### 3.4 Denkmalschutz

Nördlich des Plangebietes, in ca. 80 m Entfernung, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. 224748 und der Akten-Nr. D-7-8228-0002. Es wird beschrieben als „Abgegangenes Schloß der frühen Neuzeit“. Noch weiter nordöstlich, in etwa 200 m Entfernung zum gegenständlichen Baugebiet, findet sich ein Baudenkmal mit der Nr. 1010808, Akten-Nr. D-7-77-175-24. Es hat die Hausnummer Dorfstraße 3 und wird beschrieben als „Bauernhaus, über der Tenne Andreaskreuz, im Kem 1. Hälfte 18. Jh.“. Weiter nördlich im Ortskern von Reinhardsried, etwa 300 m vom gegenständlichen Plangebiet entfernt, finden sich zwei weitere Baudenkmäler. Es handelt sich um die Kirche St. Anna, beschrieben als „Kath. Filialkirche St. Anna, Chorturm und Langhaus um 1500 erbaut, 1605 verlängert, im 17./18. Jh. umgestaltet; mit Ausstattung“ (Nr. 1010807, Akten-Nr. D-7-77-175-23) sowie um das Anwesen mit der Hausnummer Kapellenweg 3, beschrieben als „Bauernhaus, mittelsteiles Dach und Andreaskreuz über Tenne, 2. Viertel 19. Jh.“. Im Umfeld von St. Anna findet sich noch das Bodendenkmal mit der Nr. 868360, Akten-Nr. D-7-8228-0103, beschrieben als „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Anna in Reinhardsried“.



Auch wenn aufgrund der teils großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch die Denkmäler ausgegangen werden kann, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Sollten derartige Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

#### 4. Planung

##### 4.1 Erschließung

###### 4.1.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Unterthingauer Straße und die Reinhardsrieder Straße. Eine Planstraße führt in das Plangebiet. Im Süden führt die Reinhardsrieder Straße zur Bundesstraße B 12 und über diese zum überregionalen Verkehrsnetz.

###### 4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Das Oberflächenwassers soll in Zisternen gesammelt und dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen hat im Trennsystem zu erfolgen. Das DWA Merkblatt M 153 II „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 II „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW sind zu beachten.

##### 4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Dorfgebiet wird in die Teilflächen MD-1 und MD-2 unterteilt. In der Teilfläche MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Verfahren nach § 34 BauGB und § 35 BauGB.

Im Westen des Geltungsbereiches liegt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Durch diesen ist vor allem die nördliche Hälfte des Plangebietes als Dorfgebiet überprägt. Für den südlichen Teil gilt, dass auch dort eine Prägung durch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb vorliegt, der etwa 100 m vom südwestlichsten Bauplatz (Indezahl 18) entfernt liegt. Daher möchte der Markt das Plangebiet als Dorfgebiet ausweisen. Dies entspricht im übrigen auch der Empfehlung der Geruchsprognose, die im Zuge des Verfahrens erstellt wurde.

Für die Teilfläche MD-2 gilt:

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit 18° – 30° Dachneigung vorgeschrieben. Der Maximalwert entspricht den Festsetzungen im nördlich angrenzenden Baugebiet des Bebauungsplanes „Reinhardsried-Süd“, bei dem 28° Dachneigung mit einer Abweichung von bis zu 2° zulässig waren.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

###### Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Garagen dürfen als Grenzgaragen errichtet werden. Grenzgaragen, die einen Dachüberstand haben, müssen

um das Maß des Dachüberstandes von der Grundstücksgrenze abrücken. Ansonsten wäre der Dachüberstand auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite der Garage nicht möglich.

#### 4.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 2,70 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen (ohne Ausgleichflächen)	Flächenteil	gesamt	Anteil
Gebiet MD-2 mit den Bauplätzen 1 – 18	12.300 m <sup>2</sup>		
Gebiet MD-1	4.779 m <sup>2</sup>		
		17.079 m <sup>2</sup>	63,2 %
<b>Verkehrsflächen</b>			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.405 m <sup>2</sup>		
öffentliche Fußwege	617 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsflächen	224 m <sup>2</sup>		
		4.246 m <sup>2</sup>	15,7 %
<b>Grünflächen</b>			
Private Grünfläche auf den Bauplätzen 1 - 3, 7 – 10, 15 – 18	2.233 m <sup>2</sup>		
sanstige private Grünflächen	330 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche (mit verlegtem Entwässerungsgraben)	5.408 m <sup>2</sup>	(7.971 m <sup>2</sup> )	(29,8 %)
davon Ausgleichsfläche	(3.418 m <sup>2</sup> )		
abzgl. priv. GF auf Bauplätzen:		5.738 m <sup>2</sup>	21,2 %
<b>Gesamtfläche</b>		27.035 m <sup>2</sup>	100 %

## 5. Grünordnung

### 5.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Plangebietes findet sich ein Biotop, das teilweise in den Geltungsbereich des Plangebietes hineinreicht. Das Plangebiet ist leicht ansteigend auf einer Höhe von ca. 801 m ü NN im Osten bis ca. 805 m ü NN im Westen.

### 5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Im Osten und Süden des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft und einen ausreichenden Abstand zum angrenzenden Biotop gewährleisten.

### 5.3 Private Grünflächen des MD-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Im Teilgebiet MD-2 ist der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

### 5.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Plangebiet hat 27.035 m<sup>2</sup> Geltungsbereich. Nicht zum Eingriff zählen die 4.779 m<sup>2</sup> des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes im Westen des Plangebietes sowie die 1.689 m<sup>2</sup> bestehende Verkehrsfläche. Ebenfalls nicht zum Eingriff zu werten sind die 4.733 m<sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Biotopflächen im östlichen Teil des Plangebietes und die 1.362 m<sup>2</sup> im Norden des Plangebietes, die bereits im bestehenden Bebauungsplan überplant waren. Übrig bleibt demnach ein Eingriff von 14.472 m<sup>2</sup> (siehe auch Abbildung 4).



Zeichenlegende







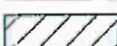
	öffentliche Grünfläche		Ausgleichsflächen, kein Eingriff
	private Grünfläche		Im bisherigen Bebauungsplan, kein Eingriff
	öffentliche Verkehrsfläche		Bestehender landwirtschaftlicher Betrieb, kein Eingriff
			Eingriffsfläche

Abbildung 4: Eingriffsermittlung für den gegenständlichen Bauleitplan, unmaßstäblich

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ( $GRZ < 0,35$ ) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).

Es wird Feld B | des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,3 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 4.342 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächenbedarf (14.472 m<sup>2</sup> x 0,3). Davon werden 3.418 m<sup>2</sup> in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert. Entwicklungsziel für die Fläche ist eine extensive Mähwiese möglichst in feuchterer Ausprägung, wie sie unter dem Natura 2000 – Code 6510 definiert ist.

Die konkreten Maßnahmen zur Ausgleichsflächengestaltung sind in nachfolgender Abbildung 5 beschrieben.



Abbildung 5: Zeichnerische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche für den restlichen Ausgleich von 924 m<sup>2</sup> wird dem gemeindlichen Ökokonto des Marktes Unterthingau entnommen. Auf der dafür vorgesehenen Fläche, der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, muss ein Faktor von 1:0,8 angewandt werden. Es wird demnach eine Teilfläche (TF) von 1.155 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, als extensives Grünland aus dem Ökokonto abgebucht ( $924 \text{ m}^2 : 0,8 = 1.155 \text{ m}^2$ ).

## 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 6.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

Im Norden des Plangebietes liegt Wohnbebauung. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten. Im westlichen Teil des Plangebietes liegt eine Hofstelle. In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu wurde ermittelt, dass für die angrenzende Bebauung im Mischgebiet 27 m Abstand eingehalten werden muss. Durch die Darstellung eines 10 m breiten Grünstreifens zwischen der gemischten Baufläche und der Verkehrsfläche wird dieser Abstand gewährleistet und teils deutlich überschritten. Im Süden des Plangebietes, in ca. 70 m Entfernung, liegt eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle.

Um die Geruchsbelastung aus diesen beiden Hofstellen zu ermitteln, wurde eine Geruchsimmisionsprognose vom Büro Müller-BBM erstellt. Diese ist auch als Anlage dem Bauungsplan beigegeben. Die Prognose kommt zu folgender Zusammenfassung, welche sich auf die Areale in untenstehender Abbildung 6 bezieht:

*„Der Markt Unterthingau (Landkreis Ostallgäu) plant innerhalb des Gemeindegebietes die Aufstellung des Bauungsplans „Reinhardried Seeäcker“. Der Geltungsbereich des B-Plans soll ein neues Baugebiet ausweisen, welches teils als allgemeines Wohngebiet (WA) teils als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden soll. Im unmittelbaren Umgriff des B-Plangebietes liegen auf der Fl. Nr. 222 (westlich des B-Plangebietes) sowie auf der Fl. Nr. 227 (südwestlich des B-Plangebietes) der Gemarkung Reinhardried zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe.*

*Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde waren im Rahmen des B-Planverfahrens mögliche Auswirkungen der beiden landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich möglicher betrieblicher Entwicklungen auf den Geltungsbereich zu berücksichtigen. Dabei wurde insbesondere für den südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb (Fl. Nr. 227) eine Erweiterung des bisherigen Tierbestandes auf 240 Großvieheinheiten (GV) betrachtet.*

*Hierzu wurde eine Geruchsimmisionsprognose und eine Bewertung nach Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für die im Bauungsplan zur Bebauung vorgesehenen Flächen vorgenommen.*

*Die wesentlichen Ergebnisse und Schlussfolgerungen können wie folgt zusammengefasst werden:*

- Für den Bestand ergeben sich Geruchswahrnehmungshäufigkeiten innerhalb des geplanten Geltungsbereichs von 0,10 (10 % der Jahresstunden) bis 0,23 (23% der Jahresstunden).
- Für den Planfall ergeben sich Geruchswahrnehmungshäufigkeiten innerhalb des geplanten Geltungsbereichs von 0,11 (11 % der Jahresstunden) bis 0,24 (24 % der Jahresstunden).
- Im Baufeld WA\_1 wird der Beurteilungswert (BW) für Wohngebiete im Übergang zu Dorfgebieten bzw. Außenbereich von 0,15 (15% der Jahresstunden) unterschritten. Auf dieser Fläche kann einer Ausweisung als WA aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.
- Im Planfall liegen die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten auf den Bauflächen WA\_2 und WA\_3 zwischen 0,13 (13 % der Jahresstunden) und 0,19 (19% der Jahresstunden). Eine Ausweisung als WA ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen. Da der Beurteilungswert (BW) für Dorfgebiete im Übergang zum Außenbereich von 0,20 (20 % der Jahresstunden) eingehalten wird, ist aus gutachterlicher Sicht eine Ausweisung der Bauflächen als MD möglich.
- Für die als MD\_3 bezeichnete Fläche werden im Planfall Wahrnehmungshäufigkeiten von maximal 15 % der Jahresstunden prognostiziert. Einer Ausweisung als Dorfgebiet mit Wohnnutzung kann aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.
- Im Planfall erreichen die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten auf der Baufläche MD\_2 Werte zwischen 0,14 (14% der Jahresstunden) und 0,21 (21 % der Jahresstunden). Die höchsten Wahrnehmungshäufigkeiten von 0,21 (21 % der Jahresstunden) werden ausschließlich im nordwestlichen Bereich der Baufläche prognostiziert. Dem Vorsorgegedanken der Bauleitplanung folgend, sollten Bereiche an denen der Beurteilungswert überschritten wird, nicht als Baufelder ausgewiesen werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.
- Die höchsten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten werden innerhalb der Baufläche MD\_1 mit Werten zwischen 0,19 (19% der Jahresstunden) und 0,24 (24 % der Jahresstunden) für den Planfall erreicht. Auf dieser Fläche wird bereits im Bestand der BW von 0,20 (20 % der Jahresstunden) im Westen der Baufläche überschritten. Dem Vorsorgegedanken der Bauleitplanung folgend, sollte diese Bauflächen von einer Bebauung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, freigehalten werden.“

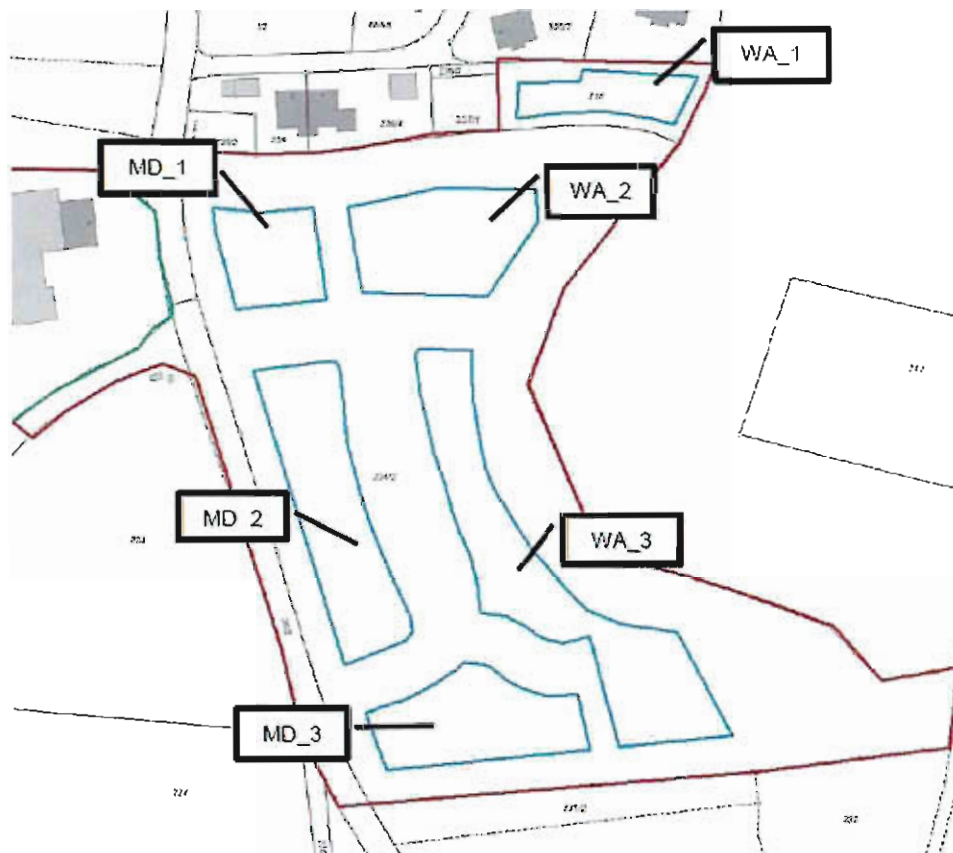


Abbildung 6: Grafik zu den obenstehenden Erläuterungen des Geruchsgutachtens, unmaßstäblich, mit Einteilung der einzelnen Teilgebiete, auf die das Gutachten Bezug nimmt.

## 6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

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 geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Im Markt Unterthingau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Von der Abteilung Kommunale Abfallwirtschaft des Landratsamtes Ostallgäu wurde mit Schreiben vom 16.10.2019 zum Verfahren mitgeteilt:

*„Wir weisen darauf hin, dass für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen sind.“*

### 6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der Bebauungsplan "Reinhardsried – Seeäcker" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 6.4 Regenerative Energie

Die Marktgemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## 7. Technische Infrastruktur

### 7.1 Straßen / technische Infrastruktur

Die Verkehrsfläche durch das Gebiet weist eine Breite von ca. 7 m auf. Die Straßenbreite ist mit 5,50 m Breite so dimensioniert worden, dass Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw stattfinden kann. Sie soll mit einem Straßenbegleitgrün weiter ausgebaut werden.

Private Zufahrten und Wege sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belegen auszubilden.

### 7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und in den gemeindlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Die Baugrunduntersuchung zur Erschließung Baugebiet „Reinhardsried Seeäcker“ der ICP Ingenieurgesellschaft, Untersuchungsbericht Nr. 190210 vom 28.03.2019 hat im Plangebiet eine Durchlässigkeit  $k_f$  [m/s] ca. von  $10^{-4}$  bis  $<10^{-6}$  ermittelt. Dies bedeutet eine ungünstige Versickerungsfähigkeit, zudem werden aufgrund kleinräumiger geologischer Unterschiede im Plangebiet Bodengutachten für jedes Baugrundstück empfohlen.

Im Norden des Plangebietes findet sich ein bestehender Entwässerungsgraben. Dieser wird im Zug der gegenständlichen Planung um ca. 6 – 10 m nach Süden verlegt. Die durch die Verlegung entstehenden Grünflächen werden den nördlich liegenden Grundstücken als private Grünfläche zugeschlagen.

### 7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger Lech Elektrizitätswerke AG (LEW) und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

Die LEW teilte mit Schreiben vom 16.10.2018 zum Verfahren wie folgt mit:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleibt und die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden:

#### Vorhandene 1-kV- und 20-kV-Kabelleitungen

Im Geltungsbereich verlaufen diverse 1-kV- und 20-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft zur Versorgung von Reinhardried. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan M=1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich aller Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer

Betriebsstelle Biessenhofen  
Ebenhofener Straße 36  
876 40 Biessenhofen  
Tel. 08341/9527- 55

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung einer betroffenen Kabelleitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tieferlegung) an unseren Kabelleitungen. Bei Grabarbeiten im Näherungsbereich bitten wir das beigefügte "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" zu beachten.

#### Vorhandene Transformatorstation 513N

Vorsorglich weisen wir Sie außerdem auf unsere Transformatorstation 513N hin. Diese befindet sich am Rand des Geltungsbereiches und ist in den Planunterlagen bereits lagerichtig eingezeichnet.

#### Elektrifizierungskonzept

Die Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des Kabelnetzes gesichert. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Stromkreiskabels auf öffentlichem Grund entlang der Zufahrtsstraßen notwendig. Die Gebäude werden wir über Erdkabel anschließen.

#### Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Röhre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.

#### Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebietes bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umliegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen zu der vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung."

Ergänzend teilte die LEW mit Schreiben vom 22.10.2019 zum Verfahren wie folgt mit:

„Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

#### Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 20-/1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

#### Versetzung 1-kV-Kabelleitungen

Bei der Erschließung des Baugebietes wird es eventuell nötig sein die zwei querenden 1-kVKabelleitungen zu versetzen.

### Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen. Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungen sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.

### Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

### Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grobarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Überauebach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Überauebach  
Ringstraße 18  
87719 Oberauebach  
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Friedrich Reiter  
Tel. 08261-7624-312  
E-Mail: [friedrich.reiter@lew-verteilnetz.de](mailto:friedrich.reiter@lew-verteilnetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung der Bauleitplanung einverstanden.“

Die Telekom teilte mit Schreiben vom 15.10.2018 zum Verfahren wie folgt mit:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)  
Fax: +49 391 580213737  
Telefon: +49 251 78877701

Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

## 7.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.



8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

# Anlage 1

## Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

- A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichttraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
  2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
  3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
  4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
  5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
  6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.
- B Öffentliche Verkehrsflächen
1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichttraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
  2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
  3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
  4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
  5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugedienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.
- C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
  2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
  3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
  4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.






- D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
  2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
  3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 Bay-BO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant</b> Unterflur, z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant</b> Überflur, z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen</b> - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Reinhardsried – Seeäcker“ liegt am südlichen Rand des Unterthingauer Ortsteiles Reinhardsried. Das Plangebiet ist geprägt von einer darin enthaltenen landwirtschaftlichen Hofstelle, landwirtschaftlich genutztem Grünland, der im Norden angrenzenden Wohnbebauung sowie einem östlich angrenzenden Gehölz mit Biotop. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Errichtung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Es soll die Voraussetzung für die Errichtung von ca. 18 Wohnhäusern geschaffen werden. Gleichzeitig soll die weitere Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Westen des Plangebietes ermöglicht werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Es werden ca. 0,43 ha Ausgleichsflächen benötigt. 0,34 ha werden im Plangebiet realisiert, die übrigen 924 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Auf der dafür vorgesehenen Fläche, der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, muss ein Faktor von 1:0,8 angewandt werden. Es wird demnach eine Teilfläche (TF) von 1.155 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, als extensives Grünland aus dem Ökokonto abgebucht ( $924 \text{ m}^2 : 0,8 = 1.155 \text{ m}^2$ ).

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

Im Geltungsbereich steht eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Norden des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Östlich des Plangebietes, geringfügig auch innerhalb des Geltungsbereiches, liegt ein Biotop. Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

##### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund im Gebiet besteht aus lehmigen Böden, die für Versickerung ungünstig geeignet sind. Benachbart findet sich ein Biotop, das von moorigen Böden geprägt ist. Der Untergrund besteht aus wärmereitlichen Moränenschottern.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Der Untergrund wird weiter verdichtet. Durch die ermöglichten bebaubaren Flächen werden Flächen versiegelt. Die gärtnerische Pflege wird die sonstige Nutzung nach der Einrichtung des Wohngebietes in etwa aufwiegen.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

##### 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmigen Böden, die für Versickerung ungünstig geeignet sind. Im Norden des Plangebietes liegt ein Entwässerungsgraben, östlich ein Moor-Biotop. Die Wasserverhältnisse sind sehr gut.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der geringen Sickerungsfähigkeit eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Wohnnutzung das Schutzgut weiter beeinträchtigt, da neue Flächen versiegelt werden und wegen der Nähe zum benachbarten moorigen Biotop und dem geringen Grundwasserabstand Verunreinigung des Oberflächenwassers nur kurze Wege zurücklegen müssen, bis diese ins Grundwasser gelangen.

Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren.

Ergebnis: Grundwasser- und versiegelungsbedingt sind mittlere Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist bisher nur in einem kleinen Teil bebaut und versiegelt. Diese übrigen Flächen sind bisher unbebaut und damit an der Kaltluftentstehung beteiligt. Durch die landwirtschaftlichen Betriebe in Plangebiet und Umgebung sind Geruchsimmissionen zu erwarten.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen kann sich die Art der Emissionen ändern. Mittels moderner Bauweise und Technologien können die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch die relativ geringe Grundflächenzahl wird die Kaltluftentstehung nur geringfügig beeinträchtigt. Die Lage im Süden lässt den Schluss zu, dass keine Frischluftschneisen der Ortslage beeinträchtigt sind. Durch die im Plangebiet angestrebte Wohnbebauung sind keine negativen weiteren Geruchsemissionen zu erwarten. Bezüglich der landwirtschaftlichen Betriebe wurde eine Geruchsprognose durchgeführt und die Planung deren Ergebnis entsprechend angepasst. So dürfen auf zwei Baugrundstücken Gebäude erst gebaut werden, wenn die benachbarte Emissionsquelle nicht mehr besteht. Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Östlich des Plangebietes, teils innerhalb des Geltungsbereiches, findet sich ein Biotop (Teilflächen-Nr. 8228-0007-001). Die betroffene Fläche ist durch Grünflächen von der geplanten Bebauung getrennt. Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht in diesen Bereichen keine Bauvorhaben, sondern sieht besondere naturschutzfachliche Maßnahmen vor.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen, jedoch aufgrund des Abstands, der durch die Grünfläche gegeben ist, nur in geringem Maße. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Bauten wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Zudem begünstigt die Errichtung der Ortsrandeingrünungen mit Gehölzen die Entwicklung von Flora und Fauna. Der Schutzbereich unterstützt die Biotopfunktion und wertet den gesamten Bereich ökologisch auf.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Plangebiet besitzt eine mittlere Erholungseignung. Es besteht überwiegend aus offener Grünfläche, außerdem führt die Ortsverbindungsstraße am Plangebiet vorbei. Im Norden des Plangebietes liegt ein Entwässerungsgraben. Von der Landwirtschaft im Westen liegen die damit verbundenen, typischen Immissionen vor.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Wohnnutzung eintritt, ist mit einer steigenden Zusatzbelastung zu rechnen. Durch die Anlage von Fußwegen mit Alleecharakter, welche durch das Plangebiet führen, wird der Erholungscharakter gesteigert.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: In der Nähe des Plangebietes finden sich keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Im Norden des Plangebietes findet sich vereinzelte Ortsrandeingrünung, die aus dem bestehenden Bebauungsplan „Reinhardsried – Süd“ resultiert.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen sichtbar. Sobald die neuen Bauten stehen, ergibt sich ein ruhiges Ortsbild. Die bereits bestehende Eingrünung bleibt durch die gegenständliche Planung unberührt, da dort nach wie vor Grünflächen festgesetzt sind. Durch geeignete Festsetzungen zur Gestaltung wird der optische Dorfcharakter gewahrt. Mit den umfangreichen grünordnerischen Maßgaben wird die neue Bebauung ins Landschaftsbild integriert.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

### 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es finden sich keine Denkmäler im Plangebiet oder in der Nähe.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt nur geringe Auswirkungen.

### 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedingt durch die Nähe zum Biotop kann eine erhöhte Sensitivität von wasser- / bodenhaushaltlichen Belangen und der Biotopfunktion unterstellt werden. Ein sorgfältiger Umgang mit Schadstoffen und Altlasten ist durch die Gesetzeslage vorgegeben. Bei sachgemäßer Durchführung werden keine negativen Folgen erwartet.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Neue Wohngebäude würden nicht realisiert. Für ortsansässige Bauwillige bestünde dann innerorts wenig bis gar keine Baumöglichkeit. Die Ortsrandeingrünung wird nicht eingerichtet und das Biotop gewinnt keine Pufferzone hinzu. Die landwirtschaftliche Nutzung (Viehtrieb, Gülle-Düngung, etc.) findet weiterhin statt.

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 4.1 Vermeidung und Verringerung

###### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Es wird von guten Sickerungsraten ausgegangen. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

###### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Das Gebiet liegt nicht in einer energetisch ungünstig windexponierten Westlage zum Ortsrand. Durch die Geruchsprognose wurden Maßnahmen ermittelt, den landwirtschaftlichen Emissionen der benachbarten viehhaltenden Betriebe zu begegnen.

###### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

An verschiedenen Stellen des Plangebietes werden Grünflächen festgesetzt. Da bisher kein Baumbestand im Gebiet vorhanden ist, wird die Vegetation durch die Planung sogar gestärkt. Sie erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft durch die Grünfläche im Norden des Plangebietes eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage. Die östlich des Plangebietes befindliche Biotopfläche, die teilweise innerhalb des Plangebietes liegt, wird durch die Planung im Besonderen gewürdigt da sie von der Bebauung durch einen 15 m breiten Grünstreifen getrennt ist, der naturschutzfachlich gestaltet wird und somit eine Pufferfunktion übernimmt.

###### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die bisher freie Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Anlage von Fußwegen mit Alleecharakter und Grünflächen wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Wohnbebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt, da im westlichen Plangebiet bereits die Straße und ein landwirtschaftlicher Betrieb liegen, die gewisse Emissionen mit sich bringen. Nichtsdestotrotz wird durch gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich vor allem an der Unterthingauer Straße die Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Mischgebiet typisches Maß. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

###### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die gestalterischen Vorgaben der Satzung lassen am Ort ein Gebiet mit regional typischem Antlitz entstehen. Dadurch wird sich das neue Baugebiet schonend in das Landschaftsbild einfügen.

###### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

##### 4.2 Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet hat 27.035 m<sup>2</sup> Geltungsbereich. Nicht zum Eingriff zählen die 4.779 m<sup>2</sup> des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes im Westen des Plangebietes sowie die 1.689 m<sup>2</sup> bestehende Verkehrsfläche. Ebenfalls nicht zum Eingriff zu werten sind die 4.733 m<sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Biotopflächen im östlichen Teil des Plangebietes und die 1.362 m<sup>2</sup> im Norden des Plangebietes, die bereits im bestehenden Bebauungsplan überplant waren. Übrig bleibt demnach ein Eingriff von 14.472 m<sup>2</sup>

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35) und geringer Bedeutung (derzeit inten-

siv genutztes Grünland).

Es wird Feld B I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,3 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 4.342 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächenbedarf (14.472 m<sup>2</sup> x 0,3). Davon werden 3.418 m<sup>2</sup> in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert.

Entwicklungsziel für die Fläche ist eine extensive Mähwiese möglichst in feuchterer Ausprägung, wie sie unter dem Natura 2000 – Code 6510 definiert ist.

Die Fläche für den restlichen Ausgleich von 924 m<sup>2</sup> wird dem gemeindlichen Ökokonto des Marktes Unterthingau entnommen. Auf der dafür vorgesehenen Fläche, der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, muss ein Faktor von 1:0,8 angewandt werden. Es wird demnach eine Teilfläche (TF) von 1.155 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 385, Gemarkung Unterthingau, als extensives Grünland aus dem Ökokonto abgebucht (924 m<sup>2</sup> : 0,8 = 1.155 m<sup>2</sup>).

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

### 5.1 Gemeindliche Situation / Historie

#### 5.1.1 Räumliche Lage

Das Dorf Reinhardsried gehört zum Markt Unterthingau. Das Gemeindegebiet liegt im Ostallgäu ca. 2,5 km nordwestlich von Unterthingau und nordöstlich der Unterthingauer Nachbargemeinde Kraftisried. Nördlich der Ortslage Reinhardsried findet sich der Weiler Büchel.

#### 5.1.2 Siedlungsstruktur

Reinhardsried ist ein Straßendorf, das sich nordwestlich von Unterthingau und nordöstlich von Kraftisried entlang der Dorfstraße sowie der Günzacher Straße mit einer Abzweigung entlang der Unterthingauer Straße erstreckt. Bereits um 1900 waren Hofstellen entlang dieser Verkehrsachse über die heutige Länge angesiedelt. Später kamen weitere Hofstellen und Wohnhäuser hinzu, bis das Dorf den heutigen Stand erreicht.

### 5.2 Zielsetzungen

Ziel ist die Ermittlung eines geeigneten Standortes für neue Wohnhäuser, um den Anfragen von Bauwilligen aus dem Ort begegnen zu können. Dabei wird Bezug genommen auf Regionalplan (RP) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Schutzflächen, Verfügbarkeit der Flächen, besondere Wertung von Landwirtschaft / Landschaftsbild / Ökologie etc.

Als Suchraster werden wegen des Anbindegebots und der benötigten Größe nur Flächen betrachtet, die an den Siedlungsschwerpunkten Reinhardsried liegen und einen direkten Anschluss an diesen bilden können. Sie liegen rund um den Ortskern von Reinhardsried auf freien Flächen in Anbindung an bestehende Bebauung. Das übrige Gemeindegebiet des Marktes Unterthingau wurde in diesem Fall nicht betrachtet, da es konkrete Anfragen für Bauplätze im Ortsteil Reinhardsried gibt und in diesem seit langer Zeit keine Bauleitplanung im großen Stil betrieben wurde. Die Flächenverfügbarkeit ist ein wichtiger Faktor wie die Anbindung. Jedoch wird diese nicht als hartes Kriterium für den Ausschluss von Flächen herangezogen. Die betrachteten Flächen sind auch der untenstehenden Abbildung 7 zu entnehmen.

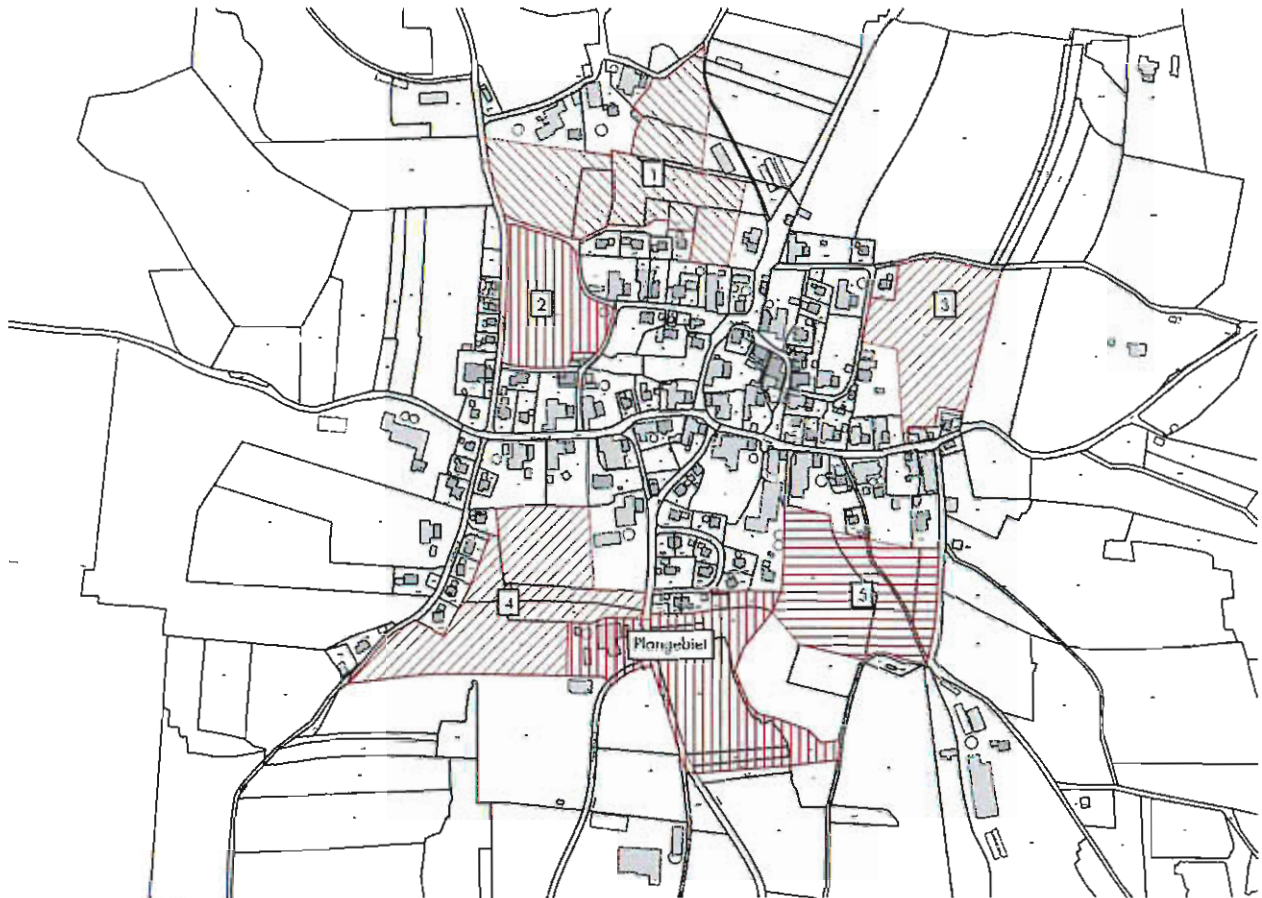


Abbildung 7: Im Zuge des Flächenmanagements betrachtete Flächen bei Reinhardsried, unmaßstäblich

### 5.3 Methodik und Beurteilungskriterien

#### 1. Immissionsschutz/ Klimatische Einflüsse

- Räumliche Zuordnung.
- Windrichtung / Lage zum Ort.
- Lärmgrenzen.
- Windexponierte Fläche (Energieaufwand/erhöhte Wärmedämmung).
- Windeinwirkung vom Gebiet auf die Ortslage.

Die Windeinwirkung kann bezüglich Stärke und Richtung von erheblichem Einfluss auf die Übertragung von Emissionen (Schall, Schmutz, Gestank) und damit auf das Wohlbefinden im Wohnbereich, auf Straßen und Plätzen sein.

#### 2. Topographie

Das Gelände für die einzelne Baufläche sollte möglichst eben sein (Die Baukörper der Wohnhäuser und Garagenanlagen können sich teilweise der Geländeform anpassen, wegen der naturhaushaltlichen Situation sollten im Allgemeinen jedoch keine größeren Geländemodulationen nötig werden).

#### 3. Sicherung und Schutz land- und forstwirtschaftlicher Flächen (RP 16 B II 2.4 / 2.5)

- Ortsferne normale Grünlandfläche
- Ortsnahe Viehtriebfläche
- Hofnahe Betriebsflächen
- Waldgebiete

#### 4. Verfügbarkeit des Bodens

- Eigentum der Gemeinde
- Verkaufsbereitschaft des Eigentümers signalisiert
- Bodendenkmäler und -schätze

#### 5. Landschaftsbild - Natur und Landschaft (RP 16 B I 1)

- Der Ausweitung der Siedlungsgebiete in exponierte Lagen soll entgegengewirkt werden
- Fernsicht/Einsicht



- Für das Ortsbild wichtiger Landschaftsteil/-raum, Waldrand, Uferzone, Moorlandschaft

#### 6. Vorrang- / Vorbehaltsgebiete

- Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (RP 16 B I 2.1)
- Lage im Vorranggebiet für Wasserversorgung ( RP 16 B I 3.2)
- Lage im Vorbehaltsgebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen (RP 16 B IV 3.2)

#### 7. Naturhaushaltliche Belange

- Biotope, Feuchtwiesen, Trockenrasenstandorte, Natura-2000 Gebiete, Regionale Grünzüge,
- Überschwemmungs- und Retentionsflächen (RP 16 B I 3.3 Hochwasserschutz)
- Unmittelbare Nähe zu vorgenannten Bereichen

#### 8. Verkehrserschließung

- Straßennetz
- Schiene
- ÖPNV

#### 9. Baugrundeignung

- Georisiken (Hangrutschgefahr etc.)
- Altlasten

#### 10. Technische Infrastruktur

- Wasser
- Abwasser
- Strom
- Verkehr
- Kommunikationseinrichtungen

Die vorgenannte Standortanalyse wird in einer Bewertungsmatrix für alle Standorte gegenüber gestellt. Die einzelnen Prüfungsmerkmale sind dabei in einem einfachen Eignungs- bzw. Ausschlussverfahren bewertet und mit den Bewertungsfaktoren „gut geeignet“ (+ 3), „neutral“ (0) und „nicht geeignet“ (- 3) belegt worden. Es werden die Standorte gegen ihre Merkmale aufgetragen. Eine höhere Endsumme entspricht einer besseren Eignung.

### 5.4 Standortbeschreibungen

#### 5.4.1 Bereich 1:

##### Immissionen und Klimatische Einflüsse

Kaltluftentstehungsfläche

##### Topographie

ruhiges Relief mit vereinzelt Erhöhungen vor allem im Norden, teils windexponiert

##### Schutz von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

aktiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Böden in mittlerem Zustand

##### Verfügbarkeit des Bodens

praktizierte Landwirtschaft, auf absehbare Zeit nicht verfügbar

##### Landschaftsbild

Einsicht teils von Norden und Süden sowie voll von Westen, laut Flächennutzungsplan befindet sich das Gebiet zu großen Teilen jenseits der absoluten Bebauungsgrenze.

##### Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

nördlich des Plangebietes, mit über 200 m Abstand, liegt das Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung WVB 85 Heiligenwald – Römerbühl

##### Naturhaushaltliche Belange

keine Besonderheiten

##### Verkehrserschließung

Erschließen über angrenzende Straßen möglich, Lage nahe der Hauptverkehrsstraßen des Ortes.

##### Baugrundeignung



Abbildung 8: Bereich 1

geringes Relief, Untergrund: Würmzeitliche Moränenablagerungen

Technische Infrastruktur

Erschließung einfach, Anschluss ans Ortsnetz über die angrenzenden Straßen

5.4.2 Bereich 2:

Immissionen und Klimatische Einflüsse

Kaltluftentstehungsfläche

Topographie

weitgehend ebenes Plangebiet

Schutz von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

aktiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Böden in mittlerem Zustand

Verfügbarkeit des Bodens

praktizierte Landwirtschaft, auf absehbare Zeit nicht verfügbar

Landschaftsbild

einsehbar aus nördlicher und teilweise westlicher Richtung

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

keine Betroffenheit

Naturhaushaltliche Belange

keine Besonderheiten

Verkehrerschließung

Erschließen über angrenzende Straßen möglich, Lage nahe der Hauptverkehrsstraßen des Ortes.

Baugrundeignung

geringes Relief, Untergrund: Würmzeitliche Moränenablagerungen

Technische Infrastruktur

Erschließung einfach, Anschluss ans Ortsnetz über die angrenzenden Straßen



Abbildung 9: Bereich 2

5.4.3 Bereich 3:

Immissionen und Klimatische Einflüsse

Kaltluftentstehungsfläche

Topographie

Gelände steigt von ca. 799 m üNN im Norden bis auf über 804 m üNN im Süden an.

Schutz von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

aktiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Böden in mittlerem Zustand

Verfügbarkeit des Bodens

praktizierte Landwirtschaft, auf absehbare Zeit nicht verfügbar

Landschaftsbild

Einsicht von Norden und Osten, laut Flächennutzungsplan befindet sich das Gebiet teilweise jenseits der absoluten Bebauungsgrenze.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

nördlich des Plangebietes, in über 400 m Entfernung, liegt das Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung WVB 85 Heiligenwald – Römerbühl

Naturhaushaltliche Belange

keine Besonderheiten

Verkehrerschließung

Erschließen über angrenzende Straßen möglich. Lage nahe der Hauptverkehrsstraßen des Ortes

Baugrundeignung

mittleres Relief, Untergrund: Würmzeitliche Moränenablagerungen

Technische Infrastruktur



Abbildung 10: Bereich 3

Erschließung einfach, Anschluss ans Ortsnetz über die angrenzenden Straßen

#### 5.4.4 Bereich 4:

##### Immissionen und Klimatische Einflüsse

Immissionen aus der Landwirtschaft, Kaltluftentstehungsfläche, teilweise windexponiert

##### Topographie

Gelände mit ca. 20 m Höhenunterschied.

##### Schutz von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

aktiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Hofnahe Fläche, potenzielle Viehtriebfäche, Böden in mittlerem Zustand

##### Verfügbarkeit des Bodens

praktizierte Landwirtschaft, nicht zur Entwicklung verfügbar

##### Landschaftsbild

Gelände offen nach Süden

##### Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

keine Betroffenheit

##### Naturhaushaltliche Belange

keine Besonderheiten

##### Verkehrerschließung

Erschließen über angrenzende Straßen möglich. Lage nahe der Hauptverkehrsstraßen des Ortes

##### Baugrundeignung

starkes Relief, Untergrund: Würmzeitliche Moränenablagerungen

##### Technische Infrastruktur

Erschließung einfach, Anschluss ans Ortsnetz über die Bestandsstraßen



Abbildung 11: Bereich 4

#### 5.4.5 Bereich 5:

##### Immissionen und Klimatische Einflüsse

Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft, Kaltluftentstehungsfläche

##### Topographie

Plangebiet ist weitgehend eben

##### Schutz von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

aktiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Hofnahe Fläche, potenzielle Viehtriebfäche, Böden in mittlerem Zustand

##### Verfügbarkeit des Bodens

praktizierte Landwirtschaft, auf absehbare Zeit nicht verfügbar

##### Landschaftsbild

Einsicht von Osten und Süden

##### Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

keine Betroffenheit

##### Naturhaushaltliche Belange

Biotop südlich des Plangebietes

##### Verkehrerschließung

Erschließen über angrenzende Straßen möglich, Lage nahe der Hauptverkehrsstraßen des Ortes.

##### Baugrundeignung

geringes Relief, Untergrund: Würmzeitliche Moränenablagerungen

##### Technische Infrastruktur

Erschließung einfach, Anschluss ans Ortsnetz über die Bestandsstraßen



Abbildung 12: Bereich 5  
Betzigau Süd

#### 5.4.6 Bereich 6: Gegenständliches Plangebiet

Immissionen und Klimatische Einflüsse

Immissionen aus benachbarten Landwirtschaften, Kaltluftentstehungsfläche

Topographie

weitgehend ebenes Plangebiet

Schutz von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

landwirtschaftlich genutzte Fläche, hofnahe Fläche, potenzielle Viehtriebfläche, Böden in mittlerem Zustand

Verfügbarkeit des Bodens

Fläche verfügbar

Landschaftsbild

Einsicht von Süden und Westen sowie teilweise von Osten

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

keine Betroffenheit

Naturhaushaltliche Belange

Bach im Norden des Plangebietes, Biotop östlich des Plangebietes

Verkehrerschließung

Erschließung über die Unterthingauer Straße, damit Lage nahe der Hauptverkehrsstraßen des Ortes

Baugrundeignung

geringes Relief, Untergrund: Würmzeitliche Moränenablagerungen

Technische Infrastruktur

Erschließung einfach, Anschluss ans Ortsnetz über die Unterthingauer Straße sowie die Planstraße

5.5 Entscheidungsfindung

5.5.1 Tabelle der Standortfaktoren

Standort / Kriterium	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	Ergebnis
Bereich 1	0	0	0	-3	-3	0	+3	+3	+3	+3	+6
Bereich 2	0	0	0	-3	0	+3	+3	+3	+3	+3	+12
Bereich 3	0	-3	0	-3	-3	+3	+3	+3	0	+3	+3
Bereich 4	-3	-3	-3	-3	0	+3	+3	+3	+3	+3	+3
Bereich 5	-3	0	-3	-3	0	+3	-3	+3	+3	+3	0
Bereich 6 Plangebiet	-3	0	-3	+3	0	+3	-3	+3	+3	+3	+6

5.5.2 Begründung der Flächenwahl

Im Ergebnis ist der Bereich 5 pauschal auszuschließen, da er mit 0 eine zu ungünstige Bilanz aufweist. Somit verbleiben in der nächsten Betrachtungsebene nur noch die Bereiche 1, 2, 3, 4 und 6, letzterer das gegenständliche Plangebiet. In der Bewertung fallen nun die Bereiche 3 und 4 mit lediglich 3 Zählern zurück. Gegen den Bereich 1 spricht vor allem die windexponierte Lage, die Platzierung jenseits der absoluten Bebauungsgrenze im Flächennutzungsplan sowie die mangelnde Verfügbarkeit. Dennoch erreicht er 6 Punkte und liegt damit gleichauf mit dem Plangebiet.

Darüber hinaus kommt Bereich 2 sogar auf 12 Punkte. Dagegen fällt das Plangebiet vor allem durch die landwirtschaftlichen Emissionen sowie die Nähe zum Biotop ab. Diesen Umständen wurde durch grünordnerische Festsetzungen in der Planung sowie durch Ermittlung von Maßnahmen durch ein Geruchsgutachten begegnet. Diesen Problemen kann also begegnet werden.

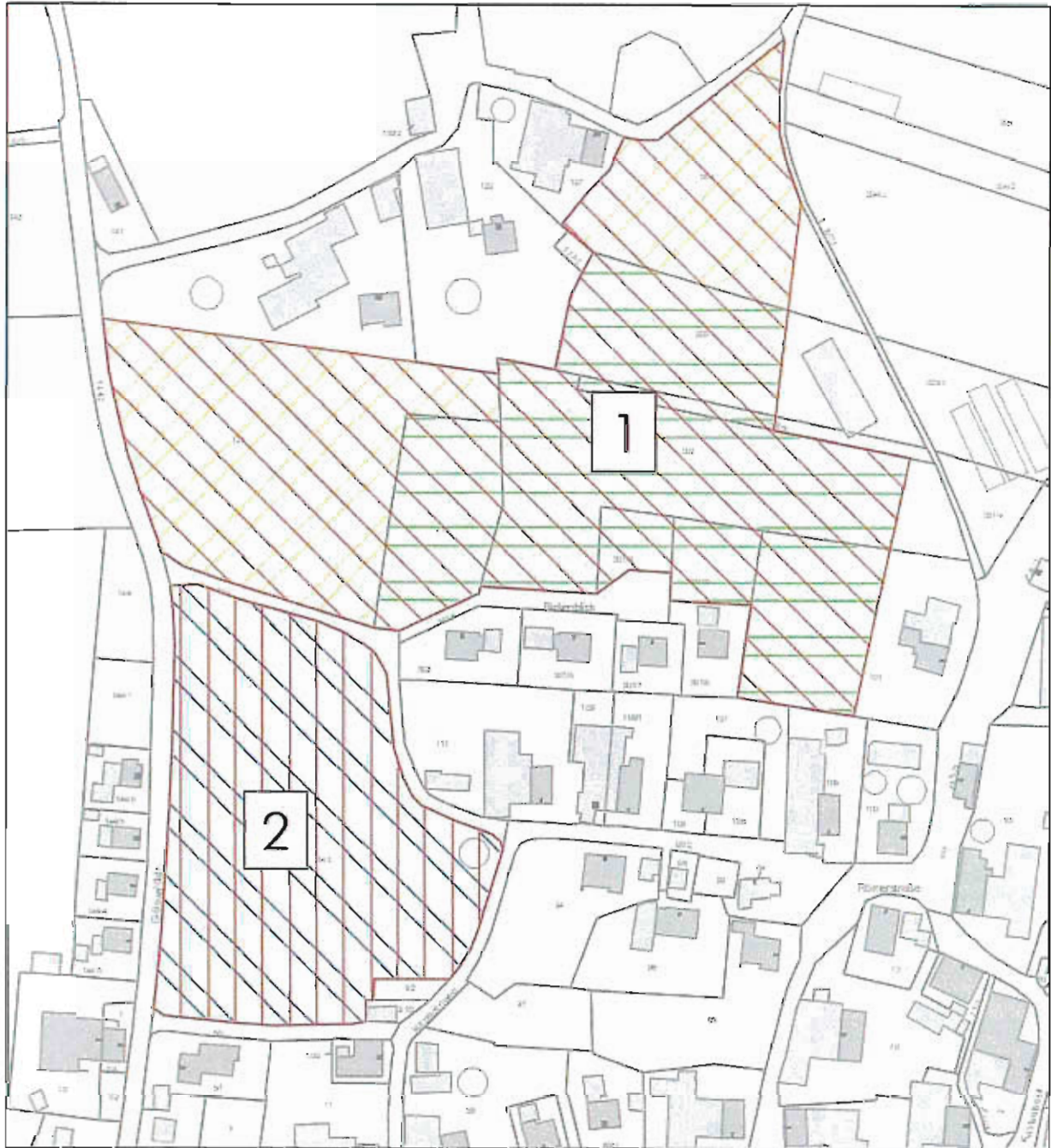
Schlussendlich muss die Verfügbarkeit der bestplatzierten Gebiete berücksichtigt werden, siehe auch untenstehende Abbildung 14. Bezüglich der alternativen Fläche mit der Indexzahl 1, welche mit 6 Punkten gleichauf mit dem gegenständlichen Plangebiet liegt, wurden für einige Flächen erst 2017 Gespräche über einen möglichen Verkauf geführt. Diese bleiben allerdings erfolglos. Für Teile der Flächen wurden keine Gespräche geführt, da



Abbildung 13: Bereich 6 Gegenständliches Plangebiet

diese im Außenbereich liegen.

Bezüglich der Fläche mit der Indexzahl 2, welche mit 12 Punkten am besten in der Alternativenprüfung beurteilt wurde, wurden 2017 und 2018 mehrere Gespräche und Verhandlungen zum Grundstückskauf geführt, jedoch ohne Erfolg.



Zeichenlegende

	untersuchte Alternativflächen mit Indexzahl		Kaufanfragen 2017, keine Verkaufsbereitschaft
	wirtschaftliche Erschließung nicht möglich		Mehrere Gespräche und Anfragen 2017 und 2018, keine Verkaufsbereitschaft

Abbildung 14: Verfügbarkeit der alternativen Flächen mit den Indexzahlen 1 und 2

Auch wenn also das Gebiet mit der Indexzahl 2 besser für ein Baugebiet geeignet wäre, so ist es doch trotz mehrere Versuche seitens des Marktes nicht zu erwerben. Auch das Gebiet mit der Indexzahl 1 ist nicht zu erwerben, auch dort ist also kein Baugebiet zu realisieren.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung ausgegangen. Ergänzt wurde dies durch Daten aus einem vorliegenden Baugrundgutachten.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Der Markt wird nach 5 Jahren eine Begehung des Gebietes durchführen und im Besonderen die Entwicklung am Ostrand – vom Pufferbereich zum Biotop – fachlich bewerten. Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind zudem an die Marktgemeinde weiterzuleiten. Diese entscheidet dann, ob die vorhandenen Versickerungsmaßnahmen ausreichend erscheinen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll der Neubau von ca. 16 bis 18 Wohnhäusern ermöglicht werden. Eine Planstraße soll das Gebiet erschließen. Eine Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden ist vorgesehen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch Erholung	mittel	gering	gering	gering
Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 4.342 m<sup>2</sup>, der durch die Anlage einer extensiven Mähwiese im Osten des Baugebiets und durch Ausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto abgegolten wird.

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

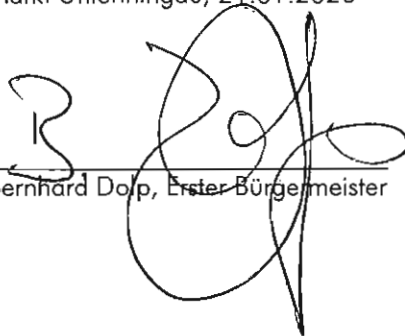
Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft, Untersuchungsbericht Nr. 190210 vom 28.03.2019

Aufgestellt:

Markt Unterthingau, 21.01.2020

  
Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister

  
Kaufbeuren, 17.01.2020  
abiplan – Büro für kommunale Entwicklung  
Thomas Haag, Stadtplaner