

5. Sep. 1994

Er:

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan des Marktes Obergünzburg für das Gebiet "Kaufbeurer Straße -
Staatsstraße 2055/östlich der Straße nach Burg - OAL 11" i. d. F. vom **07.06.1994.**

Entwurfsverfasser: Landkreis Ostallgäu
- Kreisplanungsstelle -
Schwabenstraße 11
8952 Marktoberdorf

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Geltungsbereich
2. Veranlassung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
- 3.2 Übergeordnete Planungsziele
4. Lage und Bestand
5. Planung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Umweltschutz und Umweltgestaltung
8. Erschließung
9. Verfahren

Anlagen:

- Nr. 1 Gen. FNP / LP-Auszug
- Nr. 2 Naturräumliche Raumeinheiten / Biotopvernetzung
- Nr. 3 Beschreibung der natürlichen Raumeinheiten

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Obergünzburgs nördlich der Kaufbeurer Straße bzw. östlich der Burger Straße, siehe Übersichtsplan. Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden von der östlichen Grenze der Fl.-Nr. 797/4, auf der Wegeparzelle 798/2 ca. 30 m nach Osten abknickend und nach Südosten entlang der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 518 bis zum Waldrand verlaufend,
- im Osten von der Waldgrenze bzw. der östlichen Grenze der Fl.-Nrn. 518, 518/2, 520, 522/2, 523 und 509/7,
- im Süden von der Kaufbeurer Straße, Staatsstraße 2055,
- im Westen von der Kreisstraße OAL 11 nach Burg.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 268/4-OAL 11, 509/7, 509/11-Weg, 509/13, 515, 517, 517/2, 518, 518/2, 519, 520, 520/2, 520/3, 520/4, 520/5, 520/6, 521/5, 522/2, 523, 617/2-Staatsstraße 2055, 791/2-Gewässer, 797/4, 798/2-Weg, 808/2-Salachbach

2. Veranlassung und Bedarf

Mit Schreiben vom 06.08.1991 wurde die Kreisplanungsstelle beauftragt, zunächst Voruntersuchungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Kaufbeurer Straße anzustellen. Im südlichen, ebeneren Bereich des Plangebietes soll ein Gewerbegebiet, im nördlichen Teil ein Wohngebiet entstehen. Nach der Auswertung einer ersten Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange in 1991 und der Beratungen im Marktgemeinderat am 04.03.1992 wurde festgelegt, den Bebauungsplan für das o.g. Gebiet parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Dabei sollen neben den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes auch die Standortuntersuchungen für geeignete Gewerbeflächen herangezogen werden, die 1978/79 von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Schwaben im Vorgriff auf den neuen Flächennutzungsplan erstellt wurde.

Zur Verbesserung der gewerblichen Struktur, und hier insbesondere zur Erhöhung der Arbeitsplatzkonzentration, ist der Markt Obergünzburg gehalten, ein Gewerbegebiet auszuweisen, dessen Verwirklichung über die Sicherung des Grund und Bodens zumindest für einen größeren Bereich sichergestellt werden kann. Dies war auch Veranlassung, gleichzeitig im gleichen Planungsraum ein Wohngebiet auszuweisen, um hier dem dringenden Wohnungsbedarf, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, durch das Angebot von Bauplätzen abhelfen zu können.

Zur Verdeutlichung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen wird auszugsweise auf die Pendlerzahlen verwiesen:

	Volkszählung	
	1970	1987
Entwicklung der Einpendler	329	1.108
davon Berufseinpender	276	615
Auspendler	1.102	2.153
davon Berufsauspendler	906	1.653

Das mit einem Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet Obergünzburg-Süd ist weitestgehend bebaut. Die noch freien Flächen zwischen diesem Gebiet und der Ortslage sind auf absehbare Zeit nicht zu erwerben. Neuan-siedlungen und innerörtlich notwendige betriebliche Verlagerungen aber sind dringend erforderlich. Die Gemeinde wird im Bereich an der Kauf-beurer Straße über eine größere Geländefläche verfügen, so daß auch mit einer konkreten Realisierung gerechnet werden kann.

Hinsichtlich der Wohnbebauung stehen die im Flächennutzungsplan ausge-wiesenen Wohnbauflächen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung, so kann die im Flächennutzungsplan ausgewiesene größere Wohnbaufläche "Krautgärten" aus verschiedenen Gründen auf absehbare Zeit noch nicht in Angriff genommen werden. Eine nennenswerte Zahl von Baulücken ist in den übrigen Ortslagen kaum noch vorhanden. Für den bislang unverplanten Innenbereich "Am Anger" nordwestlich des Ortskerns Obergünzburg wird zur Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit diesem Plangebiet von 2,3 ha alleine kann der dringende Wohnungsbedarf nicht befriedigt wer-den.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Satzung in der Fassung vom 05.05.1992 wurde gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden zur Abstimmung zugeleitet. Die Anregungen und Bedenken führten zu einer Überarbeitung der Planung gemäß Planungsstand vom 06.10.1992. Die Beratungen im Marktgemeinderat am 06.10.1992 sowie im Bauausschuß vom 27.10.1992 und im Umweltausschuß vom 10.11.1992 brachten weitere Anregungen, den Plan in einigen Teilbereichen zu modifizieren, um ihn nun gemäß Beschluß vom 06.10.1992 i. d. F. vom 06.10.1992 öffentlich auszulegen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Markt Obergünzburg besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, genehmigt von der Regierung von Schwaben mit Be-scheid vom 29.08.1986, Nr. 420-4621-319.4. Das Gebiet des Bebauungsplan-es ist hierin als offenzuhaltene Fläche für die Landwirtschaft mit be-sonderer ökologischer und orts- und landschaftsgestalterischer Funktion dargestellt. Dies erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Das hierzu erforderliche Verfahren soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt werden. (Siehe Anlage: FNP/LP)

Das Plangebiet war während des Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfah-rens bereits Gegenstand der Erörterungen. Zur Verdeutlichung sollen hier auszugsweise die wesentlichen Aussagen aus dem Erläuterungsbericht wiedergegeben werden.

"Bereich Burger Straße/Ortseinfahrt von Kaufbeuren

Die gegenüberliegende Hangfläche sollte insbesondere aufgrund ihrer optischen Wirkung als eine den Ortseingang besonders prägende Flä- che sowie aufgrund ihres Reliefs, Größe, Untergrundes und Beschaf- fenheit nicht als Baugebiet verwendet werden. Insbesondere auch der davorliegende Talboden sollte aus den bereits vorher genannten Gründen in seiner jetzigen Situation erhalten bleiben und auf der gegenüberliegenden Straßenseite in den Sportflächen seine Fortset- zung finden. Die Hanglagen östlich der Burger Straße wurden in die

...

Wohnflächendiskussion mit eingeschlossen. Neben der landschaftlich exponierten Lage, des erheblichen Erschließungsaufwandes und der Immissionsschutzprobleme entlang der freien Strecke der Staatsstraße 2055 spricht insbesondere die negative städtebauliche Entwicklung gegen die Einbeziehung dieser Flächen ins Wohngebiet."

Der Marktgemeinderat sieht trotz dieser Vorgaben die dringende Notwendigkeit, hier ein Baugebiet entwickeln zu müssen. Die im Landschaftsplan dargelegten naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten würden auch bei anderen Planbereichen innerhalb des Gemeindegebietes auftreten. Es wird darauf ankommen, die bei der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Rahmenbedingungen aufzugreifen und hier im Bebauungsplan konkret umzusetzen. Auf die näheren Ausführungen zur FNP-Änderung wird verwiesen.

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die gemeindlichen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind sowohl dem Landesentwicklungsplan Bayern als auch dem Regionalplan der Region Allgäu (16) zu entnehmen. In dem seit 1986 verbindlichen Regionalplan liegt Obergünzburg als Unterzentrum am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung. Zum Ausbau des Unterzentrums sollen die zentralen Einrichtungen ergänzt und die Arbeitsplatzzentralität einschließlich der gewerblich-industriellen Struktur verbessert werden. Auf die Ausführungen zu den Strukturdaten wird auf die Erläuterungen zur Änderung des FNP verwiesen. Bei der Ausweisung des Plangebietes an der Kaufbeurer Straße werden räumlich verbal und kartographisch konkretisierte räumliche Ziele des Regionalplanes, wie regionale Vorbehaltsflächen, regionale Vorrangflächen, regionale Grünzüge, regionales Trenngrün oder regionale Trassen für Verkehrswege und Versorgungsleitungen, nicht berührt. Die Flächenausweisung verträgt sich aus regionalplanerischer Sicht auch nach ihrem Umfang mit der für den Markt Obergünzburg maßgeblichen organischen Entwicklung, wie sie im LEP im Ziel B II 1.3 i. V. m. Ziel B II 4.2 und 4.3 definiert wird.

Obergünzburg liegt in einem Bereich, der nach Ziel RP 16, B II 1.2 für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist. Nach Ziel RP 16, B II 3 sollen gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs in der Regel in den zentralen Orten der für die Siedlungsentwicklung geeigneten Räume bereitgestellt werden. Der beträchtliche Überschuss an Berufsauspendlern spricht zudem für Maßnahmen des zentralen Ortes zur Verbesserung seiner Arbeitsplatzzentralität einschließlich der Verbesserung der gewerblich-industriellen Struktur nach Ziel RP 16, A V 2.10 i. V. mit der dem Markt zugewiesenen regionalplanerischen Funktion "Mittelpunktsfunktion" gemäß Ziel RP 16, A VI 2.4. Somit bestehen auch unter diesen Gesichtspunkten von der Regionalplanung her keine Bedenken oder Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Dagegen ist die Planung unter Gesichtspunkten der im Regionalplan im Fachkapitel B I angesprochenen Bereiche Natur und Landschaft ("landschaftliches Leitbild") sowie der Siedlungsstruktur (Ziel RP 16, B II 1.8: Beachtung der gewachsenen Siedlungsstruktur) nicht unproblematisch. Daher ist auch aus regionalplanerischer Sicht auf die im Fachkapitel B I und B II angesprochenen Belange "Natur und Landschaft" sowie "Siedlungsstruktur" besonders einzugehen. Die Bauleitplanung hat insoweit auf die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten besondere Rücksicht ebenso zu nehmen wie auf das Orts- und Landschaftsbild.

...

Die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, daß die gegenständliche Bauleitplanung insbesondere der Abstimmung mit folgenden Zielen bedürfen: LEP B I 2.2.5 Abs. 2; B II 1.3, 1.6, 1.7; B III 1.2 Satz 1 und RP 16 B II 5.3.

- LEP B II 1.3: Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen der organischen Entwicklung vollziehen. Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde bemißt sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. In Wohnsiedlungsbereichen soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.
- LEP B II 1.6: Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich für eine Bebauung freizuhalten. Gemäß gemeinsamer Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern über Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht vom 06.08.1990 - gemeinsame Bekanntmachung - I 1.3.2.2 zählt das vorgenannte Ziel zu denjenigen, die das Unterlassen zuwiderlaufender Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen verlangen. Das Ziel ist für die Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde darf in den davon betroffenen Bereichen aufgrund der strengen Formulierung "... sind grundsätzlich ... freizuhalten" im Regelfall keine Bebauung vorsehen, wenn nicht besondere örtliche Verhältnisse im Einzelfall zu einer anderen Beurteilung zwingen.
- LEP B I 2.2.5 (2): Siedlungsgebiete sollen durch landschaftspflegerische und -gestalterische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden.
- LEP B II 1.7: Bei der Siedlungstätigkeit soll (u. a.) auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild und auf die Belastbarkeit des Naturhaushalts geachtet werden.
- Die Siedlungstätigkeit führt in jedem Fall zu Auswirkungen auf den jeweiligen Standort und dessen Umgebung. Auch bei grundsätzlicher Eignung einer Fläche für eine Bebauung sollen damit verbundene Eingriffe in die Landschaft so gestaltet werden, daß sie sich möglichst günstig auswirken, vermeidbare ungünstige Auswirkungen unterbleiben und unvermeidbare ungünstige Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.
- LEP B III 1.2 S.1: Die für landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

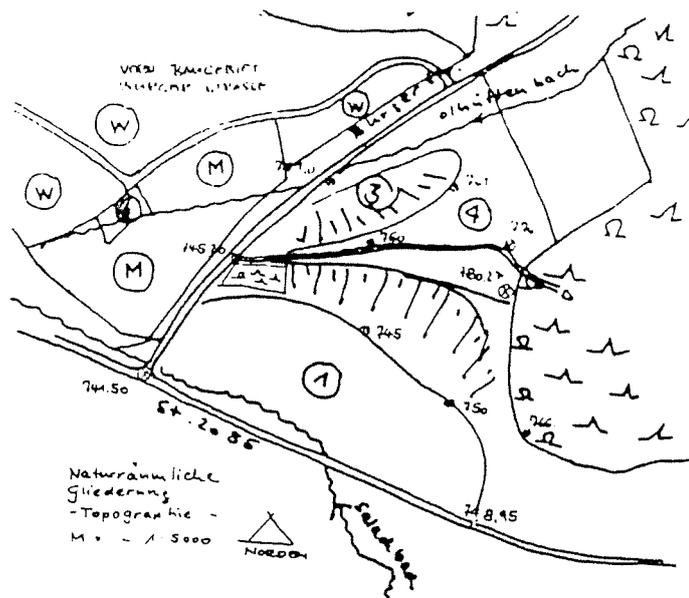
...

RP 16 B II 5.3: Die Region soll von der Errichtung überwiegend eigengenützter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden. Es ist daher darauf zu achten, daß keine Voraussetzungen für die Errichtung von Zweitwohnungen geschaffen werden.

4. Lage und Bestand

Das vorgesehene Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Das Gelände kann hinsichtlich der Topographie in vier Bereiche gegliedert werden:

1. Ebener Bereich entlang der Kaufbeurer Straße
Kreuzung Burger Straße/Staatsstraße 2055 ca. 741,50 m üNN, östliche Grenze Bebauungsplan/Staatsstraße 2055 = 749 m üNN
2. Hangbereich nach Süden geneigt
Höchster Punkt am Waldrand = 780,27 m üNN
Einmündung Hohlweg an der Burger Straße = 745,20 üNN
3. Hangbereich nach Nordwesten zum Baugebiet Burger Straße geneigt
4. Hochebene mit Übergangsbereichen mit östlicher Begrenzung am Waldrand, siehe nachfolgende Skizze



...

Der Planbereich ist im Nordosten von dem Ölhüttenbach-Tal geprägt. Dieser Auenbereich ist zur Burger Straße in seinem natürlichen Bestand zu sichern.

Der bewaldete Mühlenberg weist eine harmonisch gestaltete Mischwaldrandzone auf.

In Ostwestrichtung verläuft ein land- und forstwirtschaftlicher Weg, im westlichen Teil als Hohlweg, der oberhalb des "Fichtenwäldchens" auf die Straße nach Burg mündet.

Im Süden fließt der Salachbach zu. Die Salach entspringt östlich von Upratsberg und weist durchgehend einen noch naturnahen Lauf mit vielfältiger Uferbestockung auf. Erst im Obergünzburger Stadtbereich im letzten Abschnitt bis zur Mündung in die Östliche Günz wurde der Lauf begradigt und der Talraum z. T. durch Bebauung stark eingeschränkt. Auf der Höhe des vorhandenen Stadels innerhalb des Plangebietes mündet der Valleroybach in die Salach, der im schmalen Valleroy-Wiesental ca. 2 km östlich von Obergünzburg entspringt und z. T. am Rande von wertvollen, strukturreichen Feuchtwiesen durch das nur maximal 100 m breite Wiesental fließt. Ca. 180 m vor der Einmündung in den Salachbach ist er verrohrt. Entlang des Salachbaches innerhalb des Plangebietes, d. h. nördlich der St 2055 ist ein erhaltenswerter Ufergehölzstreifen ausgebildet. Im westlichen Bereich auf der rechten Flußseite soll das Ufergehölz, das gleichzeitig eine Abschirmung zum Gewerbegebiet darstellen soll, ergänzt werden.

Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. In einigen Hangzonen zeigen sich Ansätze von Sukzessionen.

Siehe auch Anlage 2: a) Naturräumliche Gliederung
b) Biotopvernetzung

Das Plangebiet ist auch naturräumlich in mehrere Abschnitte zu gliedern, die maßgeblich die weitere Gestaltung und Ausformung der Baugebietsflächen bestimmen. Die Raumeinheiten Abschnitt I bis IV sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:

Ortszentrum Obergünzburg	ca. 600 m
Bushaltestelle der Bundespostlinie und Bahnbushaltestelle	600 m
Verwaltung des Marktes Obergünzburg	600 m
Kindergarten	800 m
Haupt- und Realschule Obergünzburg	400 m
Versorgungsläden	300 bzw. 400 m
Praktischer Arzt	400 bzw. 500 m
Sportgelände	100 m

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer 20 kV-Freileitungstrasse R 8 überspannt. Für die Planung ist dabei ein Schutzstreifen von insgesamt 18 m zu beachten. Eine Bebauung ist nur in Abstimmung mit der Lech-Elektrizitätswerke AG möglich.

...

5. Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet zwischen der Staatsstraße 2055 und der Burger Straße von ca. 13,5 ha. Der nördliche, höhergelegene Teil soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet "Burger Straße" als Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt ca. 4,6 ha entwickelt werden. Es wird von der Burger Straße aus erschlossen. Nach Süden wird dieses Wohngebiet abgeschirmt durch eine natürliche Hangkante. Der mit mehreren Böschungen terrassierte Hangbereich bildet einen Trenngürtel.

Das Gewerbegebiet ist entlang der Staatsstraße 2055 ausgedehnt. Es umfaßt ca. 6,3 ha. Die übrige Fläche des Plangebietes mit ca. 3,9 ha ist für Begrünungen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft vorgesehen. Siehe Anlage 1: "Topographischer Bestandsplan im M 1 : 1000". Die oben beschriebenen naturräumlichen Rahmenbedingungen bestimmen nachhaltig die Gestaltung der einzelnen Baugebietsteile.

Die grundsätzlichen Abwägungsmaterialien soweit sie die Frage nach dem "Ob" an dieser Stelle betreffen, sind dem Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Es wird dabei nicht verkannt, daß die Inanspruchnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch unter Beachtung der im LEP und im Regionalplan festgelegten übergeordneten Ziele nicht unproblematisch ist.

Die Marktgemeinde Obergünzburg sieht in Abwägung ihres wohnungspolitischen und gewerbestrurellen Handlungsbedarfs zur Zeit und auf absehbare Sicht keine andere Möglichkeit, als dieses Baugebiet zu entwickeln.

- Es gibt keine andere Fläche im Gemarkungsbereich Obergünzburg, die besser geeignet wäre,
- allen anderen alternativen Flächen stehen entweder ähnliche, gleichartige/-wertige Ziele entgegen
- oder die Flächen sind auf lange Sicht nicht verfügbar.

Auf die Standortuntersuchungen aus 1978/79 und die parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wird ausdrücklich verwiesen.

Weil dies so ist, sieht allerdings die Planung eine besondere Gewichtung und Berücksichtigung der naturhaushaltlichen Belange vor. Schwerpunktartig soll dies noch einmal zusammenfassend vorgetragen werden:

Ölhüttenbachtal

Der Ölhüttenbach trifft von Osten her aus einem Waldgelände fließend in einem naturhaushaltlich wertvollen Zustand in das Plangebiet ein. Dies gilt auch noch innerhalb des Plangebietes für den rechten Uferbereich mit der anschließenden Grünfläche zwischen Feldweg (Fl.-Nr. 798/2) und der OAL 11. Am südlichen bzw. linken Uferbereich innerhalb des Plangebietes grenzt intensive Grünlandbewirtschaftung an.

Vom Landschaftsbild wird von der OAL 11 gegen die Fließrichtung des Ölhüttenbaches schauend, der gesamte Landschaftsbereich, also auch der stark reliefierte, westexponierte Taleingang, auf den Beschauer. Dieses Bild wird jedoch entgegen der Auffassungen der Unteren Naturschutzbehörde durch die geplante Bebauung nicht völlig zerstört.

Zwischen der geplanten privaten Bauplatzgrenze und dem Ölhüttenbach wird eine öffentliche Grünfläche von 5 bis 8 m Breite mit Eingrünungen festgesetzt. Dadurch wird der Bachlauf im westlichen Teilabschnitt und südliche des o. g. Feldweges beidseitig mit großen Buschhecken bzw. Großbäumen eingesäumt und beschattet. Nach einer Bauzeile von ca. 140 m Länge schwenkt die bebaubare Fläche nach Süden ab und gibt den Blick in ausreichender Tiefe und Breite auf den westexponierten Taleingang mit der reizvollen Waldrandzone frei.

Der Umweltausschuß des Marktes Obergünzburg hat in seiner Sitzung am 10.11.1992 empfohlen, den Ölhüttenbach etwas nach Norden zu verlegen, dem Bachbett einen breiteren Raum zu schaffen und eine Mäandrierung zu gestalten. Diese Auffassung kann jedoch aus fachlicher Sicht nicht geteilt werden. Eine ökologische Verbesserung stünde in keinem Verhältnis zu dem erforderlichen Eingriff. Jede Verlegung in diesem Bereich würde einschneidende negative Folgen für den Naturhaushalt bewirken. Die gewünschte Verbesserung ist vielmehr gegenüber der Planfassung vom 05.05.1992 mit der breiteren Grünfläche südlich des Ölhüttenbaches dargestellt worden. Die derzeit gute Akzeptanz der vorhandenen Vegetationsbestände durch die Tierwelt spricht gegen einen intensiveren Eingriff in Form einer Verlegung des Baches einschließlich des Feldweges nach Norden. Der Feldweg quert den Ölhüttenbach im Plangebiet an zwei Stellen. Die vom Umweltausschuß vorgeschlagenen Eingriffe sind nur mit einem - zwar räumlich begrenzten - Kahlschlag zu veranstalten, für dessen Neuentwicklung des Naturbestandes allerdings viele Jahre erforderlich sind, um den derzeitigen Zustand wieder zu erreichen.

Salach

Im südlichen Bereich fließt die Salach zu und schwenkt nach Westen ab. Gleichzeitig fließt ein verrohrtes Gewässer, der Valleroybach, zu. Die im Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 05.05.1992 dargestellte Grünfläche mit dem geöffneten Gewässer soll nach Auffassung des Umweltausschusses stärker mäandriert und mit entsprechender Begrünung dargestellt werden. Dies ist entsprechend der Planfassung vom 06.10.1992 berücksichtigt.

Mittlere Hangzone

Der mittlere Planbereich soll bewußt von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Darstellungen und Festsetzungen getroffen worden, die den beginnenden Sukzessionsprozeß unterstützen sollen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur einer naturhaushaltlichen Verbesserung gegenüber der intensiven Grünlandbewirtschaftung geleistet. Dies gilt auch für die Waldrandzone, wobei hier für die Waldbewirtschaftung eine Fläche für die Holzlagerung in Abstimmung mit den Waldbesitzern und der Forstbehörde festgesetzt wurde.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Südöstlich der OAL 11 und südlich des Ölhüttenbaches entwickelt sich ein Allgemeines Wohngebiet. Das Gebiet ist durch eine den topographischen Verhältnissen angepaßte Straße erschlossen, die auf dem nach Westen abfallenden Sattel in einer Großschleife endet. Die südliche Begrenzung des allgemeinen Wohngebietes ist durch die nach Süden abfallende Handkante bestimmt. Die obere Hangfläche ist bis zur Hangkante mit entsprechenden Gehölzen, Büschen und einigen die Buschkulisse überragenden Baumgruppen zu bepflanzen. Der im Osten angrenzende Waldsaum ist dabei zu erhalten. Der südliche Rand der Wohnbebauung muß deutlich hinter der Hangkante zurückbleiben. Die in Anlage 2 als Auszug aus dem Landschaftsplan /FNP dargestellte Biotopvernetzung ist durch die Abgrenzung des Wohn- und des Gewerbegebietes räumlich berücksichtigt worden. Dies wird inhaltlich durch die Ausweisung entsprechender Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben bzw. Nutzungsbeschränkungen teilweise als öffentliche Grünfläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft unterstützt. Am Rande dieser Grünflächenstruktur ist für die stille Feierabenderholung ein Fußweg mit Ausichts- und Ruheplatz an der exponierten Stelle vorgesehen. In der Satzung werden die vorgenannten Einschränkungen der Grünlandflächen entsprechend festgesetzt, damit die Düngung unterlassen bzw. stark eingeschränkt und die Mahd auf ein bis zwei Schnitte begrenzt wird.

...

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die OAL 11 südlich des Ölhüttenbaches, die Wohnanliegerstraße folgt dem Gelände angepaßt schleifenförmig auf die Anhöhe. Der oberhalb des Fichtenwäldchens verlaufende Hohlweg dient nach wie vor der Land- und Forstwirtschaft, soll aber auch Erschließungsfunktionen für das geplante Wohngebiet übernehmen. Dieser Hohlweg ist über eine Stichstraße mit Geländeschleife erreichbar. Die Wendeschleife ist mit 20 m Durchmesser und einer begrünten Verkehrsinsel ausgebildet. Die übrigen Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und beidseitig einen Schotterrasenstreifen von ca. 0,75 m, der an einigen Stellen auch breiter ausgelegt wird und gleichzeitig als "Verkehrsgrün" dienen kann. Der Schotterrasen ist befahrbar auszubilden, damit jederzeit eine Zufahrt zu den Baugrundstücken möglich ist. Der Seitenstreifen dient auch im Winter der Schneeablage. An der westlichen Seite des Plangebietes ist oberhalb des Wäldchens, vom Hohlweg Fl.-Nr. 509/11 und von der Planstraße an der Einmündung an die OAL 11 erreichbar, eine öffentliche Grünfläche für Park, Spielplatz und Rodelhang ausgewiesen.

5.2 Gewerbegebiet

Im ebenen Bereich nördlich der Staatsstraße 2055 bzw. östlich der OAL 11 wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Erschließung ist von Süden von der Staatsstraße 2055 vorgesehen. Die Begrenzung der Gewerbeflächen nach Nordosten ist durch die zuvor beschriebenen, naturräumlichen Gegebenheiten bestimmt, im Norden durch das Fichtenwäldchen und durch die als Ausgleichsfläche bzw. Trenngrün vorgesehene steilere Hangfläche und im nordöstlichen Bereich durch die steileren Lagen der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Süden ist die Gewerbefläche von der die Staatsstraße 2055 begleitenden Ufervegetation des Salachbaches und den erforderlichen Talraum für den Kaltluftabfluß begrenzt. Für diesen anbaufreien Bereich ist eine Breite zwischen 18 m und 30 m vorgesehen.

Die Gebäudestellung im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist bewußt parallel zur Staatsstraße 2055 gewählt worden, um dem Kaltluftabfluß genügend Durchlaß zu gewähren. Im nordöstlichen Planbereich sind wegen der stärkeren Geländebewegungen nur solche Betriebe anzusiedeln, für die keine größeren ebenen Betriebshallen mit breiten Umfahrtzonen erforderlich werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird für das gesamte Gewerbegebiet eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO vorgenommen, nach der ein bestimmter flächenbezogener Schalleistungspegel nicht überschritten werden darf.

Gem. § 2 Ziff. 6 der Satzung werden Einzelhandelsbetriebe sowie Verbrauchermärkte innerhalb des Gebietes ausgeschlossen. Die Gemeinde will zur Versorgung des Marktes Obbergünzburg mit Gütern des eigenen als auch des überörtlichen Bedarfs, aber auch im Rahmen ihrer Aufgabe als Unterzentrum den über den Bereich des Marktes hinausgehenden Bedarf, innerhalb des Ortes sicherstellen. Dies sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus soziostrukturellen Gründen und Gründen des Umweltschutzes und der Einbindung der Verkaufsflächen in den gewachsenen Ort, damit die Verkaufsflächen auch fußläufig erreicht werden können. Weiter profitieren innerhalb des Ortes weitere Geschäfte von den zusätzlichen Besuchen.

5.3 Bau- und Grünstaltung

Der Gestaltung des Baugebietes soll in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Hierfür sind im Textteil des Bebauungsplanes Festsetzungen aufgenommen, wie Dachneigung, Dachvorsprung, Dachfarbe, Eindeckung, Kniestockhöhe, Fassadengestaltung, Baukörpervolumen und Bepflanzung. Dies gilt insbesondere für die Wohnbebauung im südlichen Randbereich in Nähe der Hangkante und für das Gewerbegebiet insgesamt. Es ist zwingend erforderlich, daß auch gewerbliche Anlagen so anzulegen und zu gestalten sind, daß sie die Schönheit der Landschaft und das gewachsene Ortsbild nicht durch Maßstablosigkeit, aufdringliche Werbung usw. stören. Mit dem Oberboden ist sorgsam umzugehen, siehe auch § 202 Baugesetzbuch "Schutz des Mutterbodens".

Die Ortseingangssituation aus Richtung Kaufbeuren soll Anlaß sein, das Gewerbegebiet entlang der Staatsstraße 2055 gut einzugrünen. Diesem Anliegen dienen auch differenzierte Grünfestsetzungen im Gebiet selbst und an den übrigen Randzonen zur OAL 11 und zur freien Landschaft hin. Im Inneren des Gebietes sind im Straßenraum auf öffentlichen Flächen alleeartige Baumreihen angeordnet, die eine Leitlinie mit standortgerechtem Großgrün sicherstellen sollen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für das ausgewiesene Gebiet sind besondere bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Umweltschutz und Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Nach den Grundsätzen des § 1 Baugesetzbuch ergibt sich, daß Bauflächen gleicher Nutzungsart zur Einheiten mit ausreichender Flächengröße auszubilden und dort, wo Störungen befürchtet werden müssen, Schutzvorkehrungen zu treffen sind. Vor allem sollen die Möglichkeiten des Schallschutzes und des Schutzes gegen andere Immissionen durch städtebauliche Maßnahmen ausgeschöpft werden.

Die auszuweisende gewerbliche Baufläche grenzt im Süden an vorhandene Sportanlagen, im Westen an gemischte Bebauung des Baugebietes "Burger Straße" und im auszuweisenden nördlichen Gebiet an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die Benutzer der eben genannten baulichen Anlagen sind grundsätzlich schutzbedürftig. Den Bewohnern des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes steht allerdings ein größerer Schutz vor gewerblichen Geräuschen zu. Das Allgemeine Wohngebiet wird über die "Burger Straße" erschlossen. Sie ist als Ortsdurchgangsstraße Bestandteil der Kreisstraße OAL 11. Das Gewerbegebiet wird über die Staatsstraße 2055 erschlossen.

Straßenverkehrsgeräusche

Benutzung der Staatsstraße 2055:

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der St 2055 in der Nähe der Abzweigung der Kreisstraße OAL 11 60 km/h pro Stunde. Im weiteren interessierten Streckenabschnitt in Höhe des bestehenden Rasenspielfeldes südlich des Plangebietes ist die Geschwindigkeit dann unbeschränkt. In diesem Bereich wird zur Nachtzeit in 22 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der schalltechnische Orientierungswert für ein Gewerbegebiet überschritten. Es werden aber keine besonderen Schallschutzanforderungen erforderlich, da die Überschreitung als nicht erheblich anzusehen ist und die Baugrenzen des Gewerbegebietes in der Regel einen Abstand von der Fahrbahnmitte von mindestens 22 m einhalten. Die Geräuschbelastung dürfte sich künftig etwas entschärfen, wenn auch im verbleibenden Streckenabschnitt die Fahrgeschwindigkeit abgesenkt wird.

Benutzung der Kreisstraße OAL 11:

Nach den Ergebnissen der Straßenverkehrszählungen 1990 kann auf dem interessierten Straßenabschnitt der Kreisstraße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 1019 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden gerechnet werden. Der mittlere Lkw-Anteil (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht) beträgt tagsüber 8,1 % und nachts 10,1 % des Gesamtverkehrs. Wegen der Verkehrszunahme wird eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von 20 % für die fernere Zukunft berücksichtigt. Der Markt Obergünzburg wird zu gegebener Zeit einen Antrag beim Landratsamt als Untere Straßenbauaufsichtsbehörde stellen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem interessierten Streckenabschnitt auf 50 km/h zu beschränken. Dies wird bei der fachtechnischen Geräuschprognose berücksichtigt. In 25 m Entfernung von der Fahrbahnmitte liegt der Beurteilungspegel für Straßenverkehrsgeräusche bei

tagsüber 53,4 dB(A)
nachts 46,1 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet können dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", Ausgabe Mai 1987 entnommen werden:

tagsüber 55 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Einzelne Wohnhäuser können noch näher als 25 m an die Straße herangerückt werden. Dadurch erhöhen sich natürlich die Beurteilungspegel. Eine Überschreitung des Sollwertes für die Nachtzeit ist schon in 25 m Entfernung vorhanden. Innerhalb von 20 m wird auch der schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit überschritten.

Daher ergaben sich folgende Schallschutzanforderungen:

Die Fenster und Balkontüren von Aufenthaltsräumen der geplanten Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet östlich der Kreisstraße OAL 11 sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II gemäß der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen. Es ist eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume, z. B. durch integrierte Lüftungseinheiten, sicherzustellen. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 20 m von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße.

Die Fenster und Balkontüren von Ruheräumen (Kinder-, Schlaf-, Gäste- und Elternzimmer) der geplanten Wohnhäuser des Allgemeinen Wohngebietes östlich der Kreisstraße OAL 11 dürfen nur in den der Kreisstraße abgewandten Gebäude-/dachseiten vorgesehen werden. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 30 m von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße.

Gewerbliche Geräusche

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neuplanung, da ein unbebautes gewerbliches Baugebiet in seine Umgebung einzufügen ist. Wenn sämtliche Bauflächen mit Gewerbebetrieben bebaut sind, darf die Summe aller Geräuschquellen des Gewerbegebietes am Rand des Allgemeinen Wohngebietes folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschreiten:

tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 dB(A).

Die Tageszeit beträgt im Regelfall 15 Stunden; sie beginnt um 7.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Da noch keine Erkenntnisse über die Art der ansiedlungswilligen Betriebe vorliegen, wird die Gewerbefläche mit einem für Gewerbebetriebe üblichen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) pro m² Grundstücksfläche für die Tageszeit belegt. Bei der schalltechnischen Prognose wurde die Geräuschsituation an den o. g. drei Gebieten geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, daß das Allgemeine Wohngebiet als kritischer Aufpunkt für Geräuschimmissionen anzusehen ist. Der o. g. schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit wird bei der vollständigen Bebauung des Gebietes erreicht. Damit der schalltechnische Orientierungswert für die Nachtzeit nicht überschritten wird, muß der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit auf 45 dB(A) pro m² Grundstücksfläche beschränkt werden. Diese schalltechnischen Anforderungen werden in der Satzung fixiert. Der jeweilige Bauherr muß dann im konkreten Verwaltungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorlegen, daß die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist. Es wird daher folgende textliche Formulierung in die Satzung aufgenommen: "Unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt:

tagsüber " L_{WA} " = 60 dB(A)/m²
nachts " L_{WA} " = 45 dB(A)/m²

Die Tageszeit beginnt um 7.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel " L_{WA} " nicht überschreiten. Zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, daß die Einhaltung der o. g. flächenbezogenen Schalleistungspegel " L_{WA} " nachweist. Geeignete Gutachter können vom Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, erfragt werden. //

7.2 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes entlang der Staatsstraße 2055 erfolgt vollständig getrennt von dem nördlich gelegenen Wohngebiet. Das Gewerbegebiet ist mit 6 m breiten Straßen erschlossen, die von einem Bürgersteig mit 2 m Breite und auf der anderen Seite von einem 3 m breiten Grünstreifen mit Alleebäumen flankiert werden.

Die Anbindung erfolgt entgegen der Planfassung vom 05.05.1992 nur noch über die Staatsstraße 2055. Hierzu wird auf die Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Der Markt Obergünzburg sieht keine andere Erschließungsmöglichkeit als diese, weil der Hauptverkehrsstrom ohnehin über die Staatsstraße 2055 abgewickelt wird, die Größe des Gebietes keine zwei Anbindungen benötigt und durch die jetzt vorgelegte Planfassung weitestgehend Rücksicht genommen wird auf die Wohnbevölkerung im westlich anschließenden Baugebiet "Burger Straße".

Für die Fußgänger wird entlang der Staatsstraße 2055 ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m eingeplant. Er führt zunächst rechts des Salachbaches und überquert nach ca. 90 m mit einer Stegbrücke den Salachbach, um dann abgesetzt, entlang der Fahrbahn den Anschluß an die Burger Straße zu finden.

Das Wohngebiet ist ca. 350 m oberhalb der Staatsstraße 2055 an die OAL 11 angebunden. Dem landwirtschaftlichen Verkehr, aber auch als Fuß- und Radweg benutzbar, dient der vorhandene Hohlweg zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet.

7.3 Landwirtschaft

Die im Norden und Südosten angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen werden noch bewirtschaftet. Die hiervon ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen. Die im Bereich der Biotopvernetzungsstruktur liegenden Flächen sind mit Nutzungsbeschränkungen versehen.

7.4 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kreisfachberater für Gartenkultur und Landschaftspflege angelegt. Die den Grundstückseigentümern überlassenen Flächen müssen von diesen gepflegt und unterhalten werden. Die auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume werden in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt und in der Satzung festgesetzt. Sie sind bei der Eingabeplanung des jeweiligen Bauvorhabens einzuhalten und in einem Freiflächengestaltungsplan entsprechend nachzuweisen.

...

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind so ausgelegt, daß eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Die uneingeschränkte Möglichkeit eines Anfahrens der Grundstücke unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, ist durch die Abfalltransportfahrzeuge möglich. Soweit Stichstraßen mit Wendeschleifen vorgesehen sind, wird ein ausreichend groß dimensionierter Wenderadius vorgesehen. Unter Hinweis auf das Bayerische Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 27.02.1991 wird in der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzt, daß die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden pflanzlichen Abfälle auf dem eigenen Grund durch Kompostierung zu verwerten sind. Entsprechende Kompostflächen sind von dem jeweiligen Bauherrn im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Dies gilt für das Misch-, Wohn- und Gewerbegebiet.

7.6 Altlasten

Im nördlichen Planbereich befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 797/4 der Gemarkung Obergünzburg, unmittelbar an der OAL 11 (Burger Straße) gelegen eine altlastenverdächtige Fläche. Das gegenständliche Grundstück wurde rekultiviert und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Dieser Bereich ist im Planentwurf als Altlast gekennzeichnet und der Bereich soll mit Gehölzen bepflanzt werden.

Nach den dem Sachgebiet 22 des Landratsamtes Ostallgäu vorliegenden Unterlagen sollen dort Bauschutt und Hausmüll abgelagert worden sein. Die Anlage wird als laufende Nr. 777 057 im Altlastenkataster Bayern geführt. Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen bzw. eine Sanierung wurden bisher nicht durchgeführt. Die Unbedenklichkeit dieser Fläche für die geplanten Zwecke dieses Gebietes sollten zuvor festgestellt werden.

7.7 Denkmalschutz

Aufgrund der bekannten Funddichte ist im gesamten Plangebiet konkret mit Bodenfunden zu rechnen. Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet kann auf Bodendenkmäler gestoßen werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

"Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821/35-189; Fax: 0821/35-180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügberechtigter und unmittelbarer Besitzer eines Grundstückes, auf dem

...

Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München, ist der Auffassung, daß die vorgelegte Planung die Möglichkeit schwerer Störungen der historischen Kulturlandschaft, insbesondere nördlich gegenüber dem historischen Nikolausberg (Burg) für das Allgäu typische Kulturlandschaftsbild aufweist und mithin als denkmalunverträglich mit Nachdruck abzulehnen sei.

Der Markt Obergünzburg ist jedoch gegenteiliger Auffassung. Gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalplanung sind Baugebiet an geeignete Siedlungsbereiche anzuknüpfen. Das vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Sportgelände und an ein Wohn-/Mischgebiet an und wird durch entsprechende Grünfestsetzungen und Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude gut in das Landschaftsbild einzufügen sein.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird durch die gemeindlichen Straßen und Wege erschlossen.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

8.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Mischsystem über die gemeindlichen Abwasserkanäle zur Kläranlage geleitet. Das Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück selbst versickert werden. Dies dient zur Anreicherung des Grundwassers und zur Entlastung der Kläranlage.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg. Über das Baugebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung R 8. Die Leitung ist im Plan einschließlich eines beidseitigen Schutzbereiches von jeweils 9 m eingetragen. Für diese Leitung ist jedoch die Verkabelung im Zuge der Baugebietserschließung geplant. Allerdings können die im Schutzbereich vorgesehenen Neubauten erst nach erfolgtem Leitungsabbau ausgeführt werden. Arbeiten im Schutzzonenbereich der 20-kV-Leitung müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel - VWG 4 - der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik, durchgeführt werden.

...

Innerhalb des Gewerbegebietes ist in der Achse der 20 kV-Freileitung unmittelbar an der Planstraße gelegen eine Transformatorenstation vorgesehen. Die Neuanlagen sind zugunsten der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Für die Neubauten sind seitens des E-Werkes Kabel-Hausanschlüsse geplant, im Plangebiet ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen, deren Ausbau mit den Lech-Elektrizitätswerken im Rahmen des Straßenausbaus abzustimmen ist.

8.5

Forstwirtschaft

Die Erschließung des östlich an das Baugebiet anschließenden Waldgeländes kann nur nach Westen über das Plangebiet erfolgen. Hierbei ist davon auszugehen, daß die Erschließung an den dem Grundstück Fl.Nr. 732 angrenzenden Hohlweg bzw. über die neuen Erschließungswege des Plangebietes zur OAL 5 anschließen muß. Für den Langholztransport sind Gesamtgesichte bis 45 t üblich und Mindestradien von 20 m erforderlich. Hierauf nimmt die Planung entsprechend Rücksicht.

Der von der Forstverwaltung gewünschte Holzlagerplatz soll entgegen der Planung in der Fassung vom 05.05.1992 nunmehr nordwestlich der Wald-Fl.Nr. 732 auf dem Grundstück Fl.Nr. 518 angelegt werden. Die Lagerfläche mit Lagerzone ist mit 12 x 42 m bemessen. Sie soll zum Baugebiet mit heimischen Gehölzen eingegrünt werden. Die Fläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Die im Südwesten des Plangebietes dargestellte Waldfläche setzt sich überwiegend aus 20jährigen Eschen unter Beteiligung von Erle und Pappel und im Südbereich aus einem schmalen Fichtenstreifen zusammen. Sowohl aus ästhetischen Gründen als auch im Hinblick auf die Reduzierung der künftigen Windwurfgefahr wird seitens der Forstverwaltung vorgeschlagen, längerfristig einen Umbau zu einer parkartigen Gestaltung durchzuführen. Dieses Ziel kann jedoch nur erreicht werden, wenn baldmöglich wiederholte starke Durchforstungseingriffe erfolgen.

Laut Ziffer 1.1.3 des Waldfunktionsplanes für den Regierungsbezirk Schwaben, Teilabschnitt Allgäu, sollen die Waldränder von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für die Randzonen von Wäldern auf herausragenden und von weitem einsehbaren Landschaftsteilen, wie Höhenzügen und Bergkuppen. Nach Auffassung der Forstbehörde nimmt die geplante Bebauung hierauf nicht genügend Rücksicht und fordert daher, einen Mindestabstand zum Wald von 40 m einzuhalten. Der Markt Obergünzburg ist jedoch der Auffassung, daß mit der nunmehr vorgelegten Planung einerseits durch den zwischen den Wald und die Bebauung eingeschobenen Holzlagerplatz mit umfassender Eingrünung und südlich des Hohlweges durch eine öffentliche Grünfläche ein ausreichender Abstand eingehalten worden ist. Die bebaubaren Flächen fügen sich keilförmig an die spitze Waldecke an, so daß nur an einer punktförmigen Engstelle ein Abstand von 27 m erreicht wird, der sich jedoch laufend vergrößert und in der Regel 30 m währt. Zur Waldrandgestaltung ist die den Waldparzellen vorgelagerte Verbuschungszone noch als Fläche für die Forstwirtschaft in den Waldverband aufgenommen worden. Die übrigen Vorstellungen der Forstverwaltung, zum vorhandenen Wald eine Übergangszone in einer Tiefe von 20 m als Waldrand zu gestalten, wird nicht geteilt. Die dargestellte öffentliche Grünfläche, die von Einzäunungen und privaten Nutzungen freigehalten werden soll, kann in diesem schmalen Verknüpfungsbereich als ausreichende Maßnahme angesehen werden.

...

8.6 Fernmeldetechnik

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Die Oberpostdirektion München, Telekom, bittet um rechtzeitige Beteiligung im Rahmen der Ausbauplanung des Gebietes.

9. Verfahren

Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes	06.08.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.05.1992
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.05.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Termin 01.06.1992	06.05.1992
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in öffentlicher Gemeinderatssitzung mit Beschluß	02.06.1992
Billigung des Entwurfs mit Beschluß der Planzeichnung, Textteil und Begründung i. d. F. vom 06.10.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung	06.10.1992
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungsfrist in der Zeit vom 29.12.1992 bis 01.02.1993	21.12.1992
Verständigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.12.1992
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie Privater, die während der Auslegungsfrist eingegangen sind, mit Beschluß	02.02.1993
Satzungsbeschluß	02.02.1993
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes mit Aufhebung des am 02.02.1993 gefaßten Satzungsbeschlusses, in öffentlicher Gemeinderatssitzung	06.07.1993
Der Marktgemeinderat beschließt die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu dem geänderten oder ergänzten Teil vorgebracht werden können	06.07.1993
Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit Hinweis wie vor beschrieben, mit Auslegungsfrist vom 10.08.1993 bis 13.09.1993	02.08.1993
Verständigung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit Termin bis 13.09.1993	05.08.1993

...

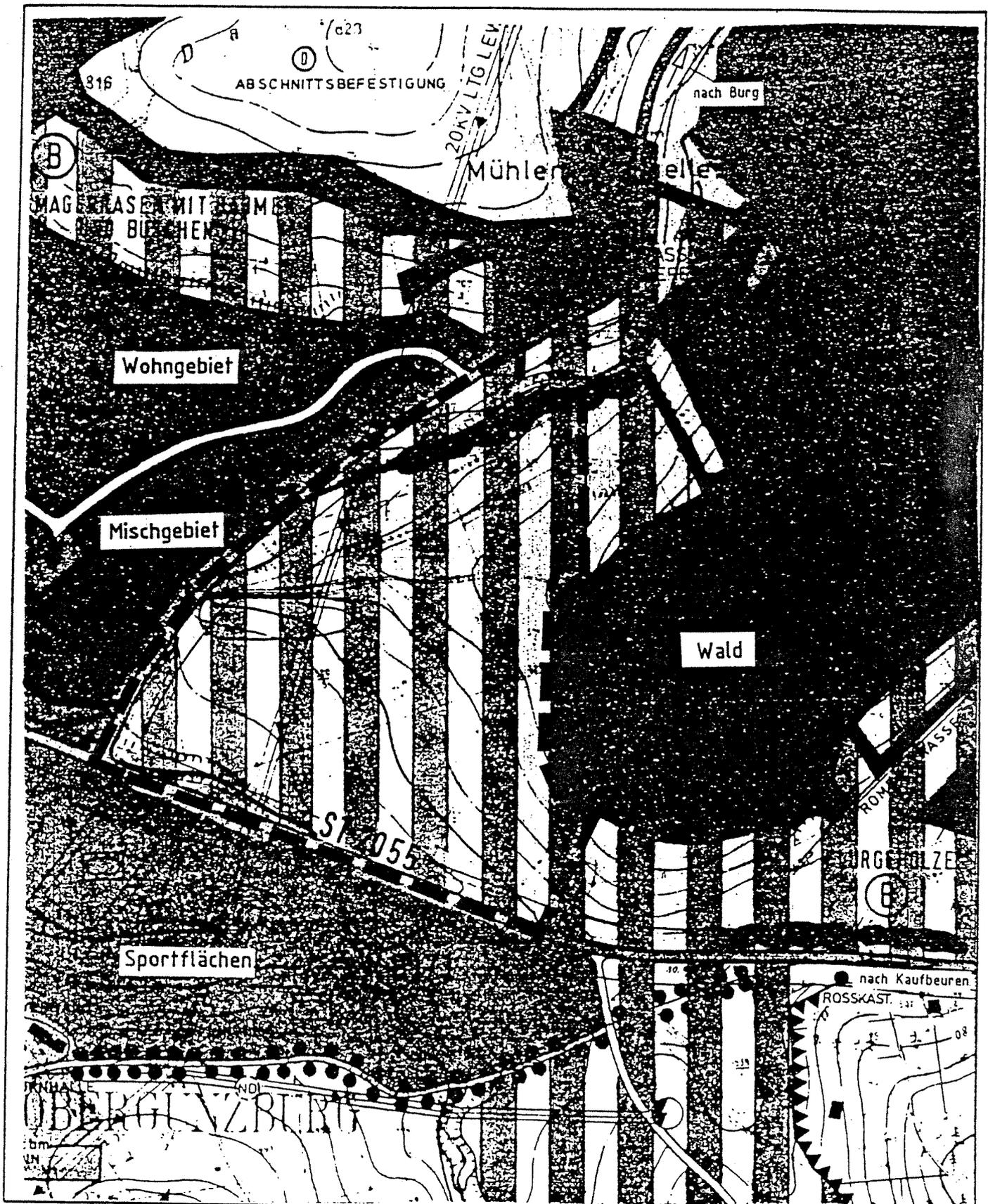
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen mit Beschluß	05.10.1993
Satzungsbeschluß	05.10.1993
Aufhebung des am 05.10.1993 gefaßten Beschlusses zur Satzung des Bebauungsplanes	07.06.1994
Billigung und Beschluß, den geänderten Bebauungsplan i. d. F. vom 07.06.1994 nochmals gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Die Änderung umfaßt die Textfestsetzung hinsichtlich Höhen der Kniestöcke und redaktionelle Anpassung an die neue BayBO sowie die Planzeichnung am südlichen Rande des Wohngebietes.	07.06.1994
Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, mit Hinweis, daß nur zum geänderten Satzungstext und der Änderung der Planzeichnung i. d. F. vom 07.06.1994 Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden können	13.06.1994
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.06.1994 bis 05.07.1994 mit Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange in verkürzter Form nach § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG	09.06.1994
Satzungsbeschluß	09.08.1994

Markt Obergünzburg, den 09.08.1994

Marktoberdorf, den 09.08.1994
Landkreis Ostallgäu
- Kreisplanungsstelle -
I. A.

.....
Schreck, 1. Bürgermeister

.....
Abt



Maßstab 1 : 5000

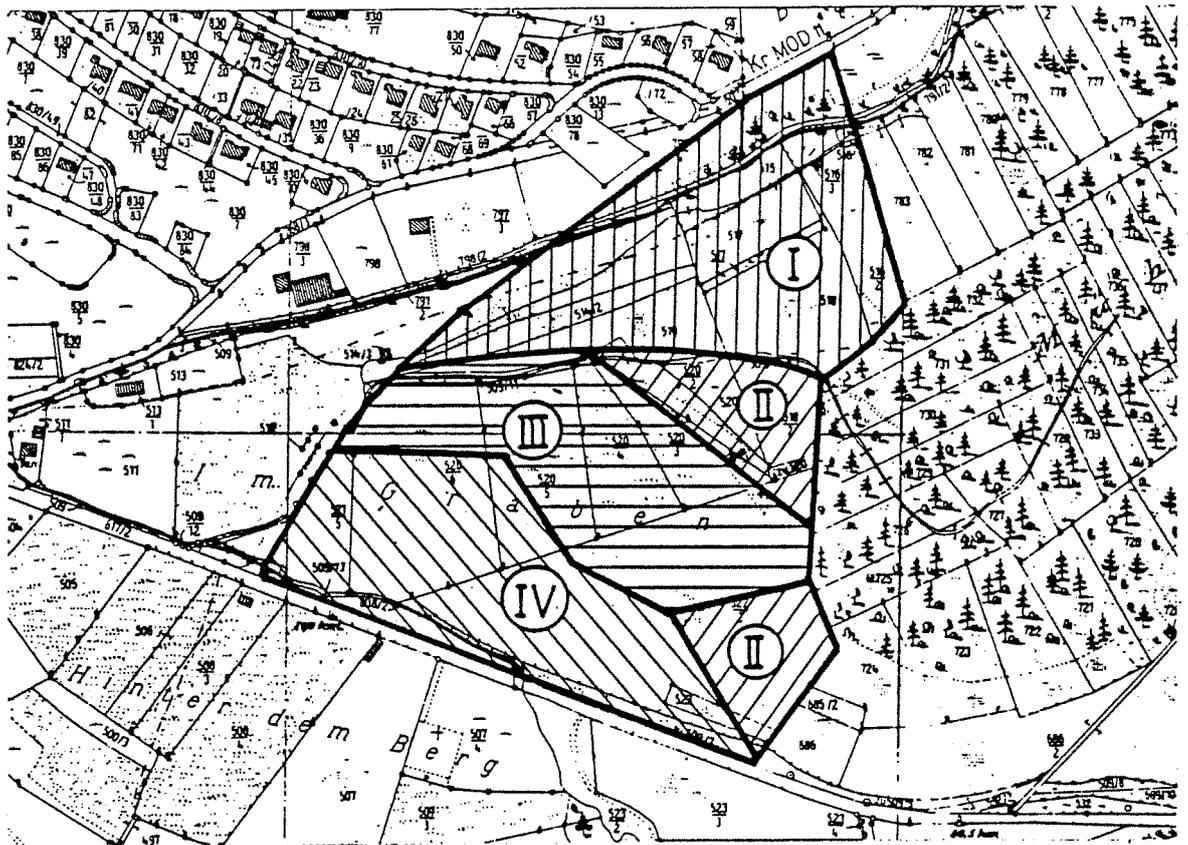
Auszug aus dem am 29.08.1986 gen. FNP

 Grenze des künftigen
 Bebauungsplans

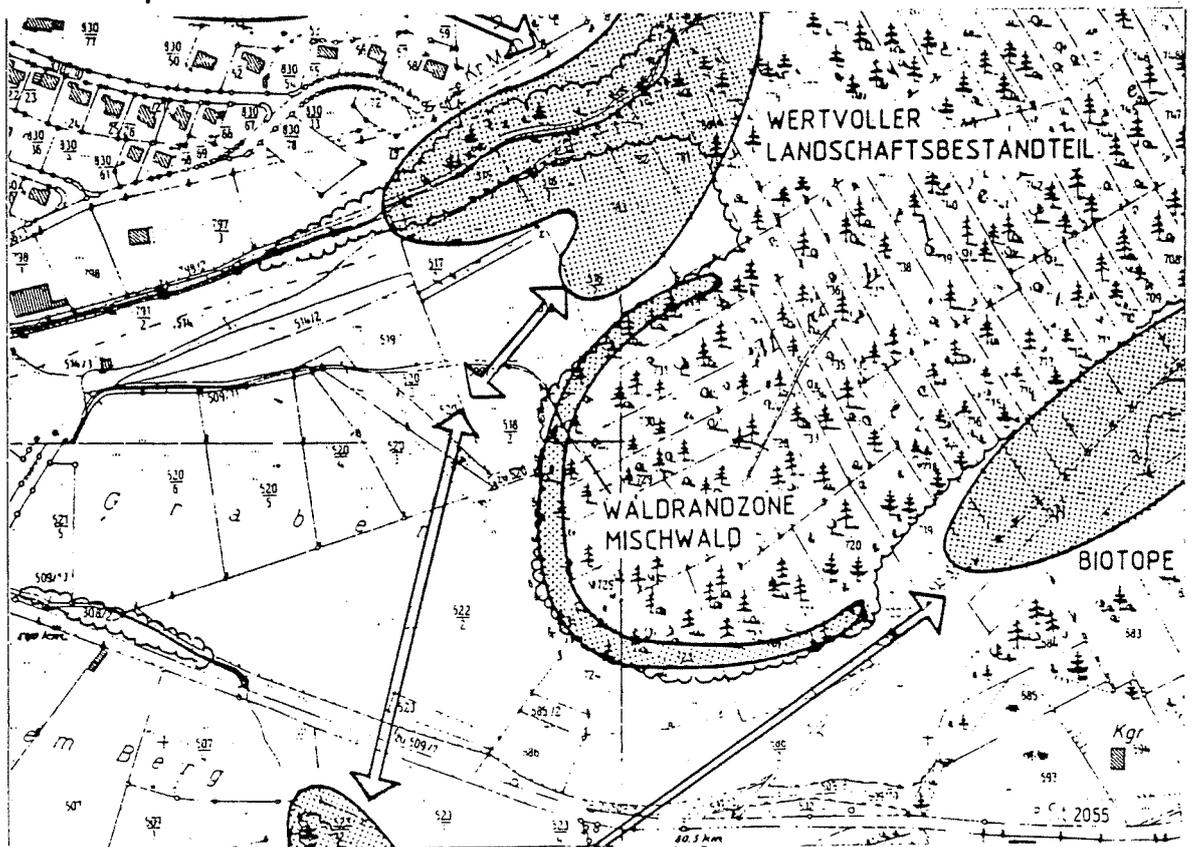
Teilfläche - Standort 7 -
 "Bebauungsplan Kaufbeurer Str."



a) Naturräumliche Raumeinheiten



b) Biotopvernetzung



M 1 : 5000 - Verkleinerung



Naturräumliche Raumeinheiten

Abschnitt I (Bachtal)

Es handelt sich hier um ein sehr gut erhaltenes, offenes Bachtal mit einem guten Vegetationsbestand hauptsächlich entlang des von den Mühlenbergquellen gespeisten Baches und einer sehr gut gegliederten, abgestuften Hangzone. Insbesondere die ausgeprägten, talbegrenzenden offenen Hangzonen und die gut durchlüfteten Talbereiche (Kaltluftzüge!), welche von einer bachbegleitenden, artenreichen Vegetation bestanden sind, bieten eine Vielzahl von Lebensräumen und stellen in ihrer Gesamtheit ein harmonisches und leistungsfähiges Landschaftsbild dar, welches es gilt, von einer nachhaltigen Beeinträchtigung freizuhalten, weil gerade diese Eigenarten für den Landschaftshaushalt von größter Bedeutung sind.

Abschnitt II (exponierter Hangrücken)

Die Hangrücken der Abschnitte II bilden, aus ihrer Lage bedingt, die Begrenzung der von Norden bzw. Osten heranziehenden Täler. Sie sind diesen Räumen zuzuordnen. Ihre exponierte Lage begründet eine Freihaltung von jeglicher Bebauung, gerade weil sie als Aus- und Einsichtspunkte in/aus der umgebenden Landschaft und auch z. T. der weiteren Umgebung eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild darstellen. Eine punktuelle Besiedelung solcher "Aussichtsflächen" zerstört das harmonische Landschaftsbild.

Abschnitt III (wechselfeuchte Hanglage)

Dieser Hangabbruch stellt zusammen mit dem zuvor beschriebenen Abschnitt II den Auslauf des von Nordosten heranziehenden Höhenrückens dar und teilt die Landschaften, welche von Norden bzw. Osten am Fuße des Hangauslaufes zusammentreffen. Ihm fallen somit bedeutende Regelfunktionen zu. Der Abschnitt III geht in den Abschnitt IV über und ist auch mit diesem eng verbunden zu betrachten. Eine Unterteilung wurde nur aufgrund der topographischen Gegebenheiten vorgenommen.

Abschnitt IV

Die Tallandschaften entlang der Römerstraße und des Salabaches treffen hier zusammen und werden durch die Grünzüge entlang des Sala-Bachtales und der von Nordosten heranziehenden Hangkante (Abschnitte II und III) natürlich begrenzt. Mit dem Zusammenfluß der Täler zu einem Haupttal, zu dem sich auch das Tal östlich der Burger Straße Abschnitt I vereinigt, werden an dieser Stelle die landschaftlichen Eigenarten der Region spürbar. Die den Salabach begleitende Vegetation ist als solche zu erhalten. Der aus dem Walleroy (Römerstraße) fließende offene Graben ist im Plangebiet derzeit teilweise vorrohrt. Es wird empfohlen, dieses Gewässer bis zur möglichen Einfahrt in das Plangebiet wieder als offenen Graben mit entsprechendem bepflanztem Grünstreifen umzubauen.