

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“**  
**in der Fassung vom 12.12.2012**

**Entwurfsverfasser Bebauungsplan:**

Architekten Traut GmbH  
Jahnstrasse 12, D-87616 Marktoberdorf

**Anlage 1:** Übersicht Geltungsbereich, M 1:2.000

**Anlage 2:** Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

**1. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“ umfasst mit ca. 0,85 ha die Fl.-Nrn.: 9, 9/4, 10 und Teilbereiche der Fl.-Nr. 475 der Gemarkung Unterthingau.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan M 1 : 2.500 und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: von der Fl.-Nr. 475 (Reichenbach)
- Im Osten: von den Fl.-Nr. 8, 9/2, 9/3 und 23/2 (Kleingartenanlage an der Kirnach)
- Im Süden: von der Straße „Burganger“
- Im Westen: von den bebauten Flurstücken 11 und 11/1.

Maßgebend ist der Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**2. Veranlassung und Bedarf**

Nahe des Ortsgebiets Unterthingau wurde die Hofstelle der Familie Harzenetter auf dem Flurstück, ehem. Nr. 9, jetzt Nr. 9/4 und 9, der Gemarkung Unterthingau aufgelöst und abgebrochen. Die Geschwister haben die Flurstücke Nr. 9/4 und 9 bereits lt. Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu 401-10124/09 und 401-10125/09 vom 23.06.2009 bebaut. Der Markt Unterthingau war an der Bebauung sehr interessiert, um die durch den Abriss entstandene Baufläche durch dringend benötigte Wohnbebauung, insbesondere im Hinblick auf einen gelungenen Lückenschluss, wieder zu bebauen. Die Geschwister Bettina und Reiner Harzenetter haben am 21.04.2009 dem Markt Unterthingau zum Bau jeweils eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/4 und 9 der Gemarkung Unterthingau einen Bauantrag vorgelegt. Das Baugrundstück befindet sich östlich neben dem Burgstall, einem Bodendenkmal. Da das Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege) den Bauanträgen mit dem Schreiben P-2008-1183-3\_S4 vom 27.05.2009 zugestimmt hat, erteilte das Bauamt des Landratsamtes Ostallgäu den Geschwistern Harzenetter für die beiden Einfamilienhäuser mit dem Bescheid 401-10124/09 und 401-10125/09 vom 23.06.2009 die Baugenehmigung. Nach Erhalt der Baugenehmigungen haben die Geschwister Bettina und Reiner Harzenetter mit der Bebauung der Grundstücke Fl.-Nr. 9/4 und 9 begonnen. Die Häuser sind zum heutigen Zeitpunkt bereits bezogen. Zur Sicherung des wichtigen Bodendenkmals Burganger ist die Nutzungsverteilung im betreffenden Bereich zu regeln.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu(16) Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist Unterthingau bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum, gehört zum Mittelbereich Marktoberdorf und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft für den Markt Unterthingau sowie die Gemeinden Kraftisried und Görisried. Für den Markt Unterthingau ist die regionalplanerische Funktion: Mittelpunktfunktion, Landwirtschaft zugeordnet. Der Markt gehört weiterhin zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Kempten nach Marktoberdorf.

Teile des Gemarkungsgebietes gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 7 „Langer Weiher und Schlegelsberg“, Nr. 14 „Kemptener Wald (Illervorberge)“, Nr. 12, „Wertachtal und Wertachschlucht“ sowie Nr. 11 „Elbseegebiet“.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet von den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten (Hochwasserschutz) Nr. H 28 „Wertach“ und H 50 „Wertach“ sowie den Wasservorranggebieten WVR 58 „Welschenhalde“, WVR 59, „Eschenau-Hühnerschwang“, sowie den Wasservorbehaltsgebieten WVB 54, „Grünegger-Wald“ und WVB 85 „Heiligenwald - Römer-Bühl“ (Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung) betroffen.

Das Plangebiet liegt weitab von den aufgeführten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

### 4. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Markt Unterthingau hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit Bescheid Nr. IV-610-6/2 vom 16.03.2005 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und durch Bekanntmachung vom 22.03.2005 rechtswirksam wurde. Der Flächennutzungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu und der Landschaftsplan vom Planungsbüro Rüdiger Filger, Oberthingau ausgearbeitet.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 beinhaltet, wurde vom Landratsamt Ostallgäu am 17.05.2006 genehmigt und ist durch Bekanntmachung vom 06.06.2006 wirksam geworden.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit größtenteils aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Einzig der im FNP gekennzeichnete Bereich für „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: „Burgstall“ wurde im Detail an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Dabei wurde sich strikt an die Vorgabe vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durch das Schreiben P-2008-1183-3\_S4 gehalten. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umgrenzung wurde auf den tatsächlich benötigten Bereich verringert.

### 5. Schutzgebiete

#### a. Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keinerlei Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden. Dies gilt auch für kartierte Biotope.

#### b. Denkmalschutz

Die bereits ausgeführten Bebauungen wurden an einer Stelle errichtet, an der durch die Vorbebauung zu vermutende Bodendenkmäler vermutlich zerstört wurden. Im bereits bebauten Gebiet wurden die notwendigen archäologischen Untersuchungen abgeschlossen und haben zu keinem Fund geführt. Belange der Bodendenkmalpflege sind von den durchgeführten Maßnahmen nicht mehr berührt. Das genannte Planungsgebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterlicher Burgstall“ Inv. Nr. D-7-8229-0002; Fl.-Nr. 10. Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Unter diesem Aspekt sind Bodeneingriffe grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken (siehe Punkt 11, Denkmalschutz).

## **6. Lage und Bestand**

### **a. Städtebau**

Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebietes ist vor allem durch die südlich und westlich angrenzende, bestehende dörfliche Bebauung mit Hofstellen und Einfamilienhäusern bestimmt. Die Gebäude sind hierbei max. 2-geschossig (I + D) und mit einem geneigten Dach ausgebildet. Nördlich des Bebauungsgebietes, getrennt durch den Ost-West-Verlauf des Reichenbaches, befindet sich im Abstand von ca. 100m eine Hofstelle im Aussenbereich. Im weiteren Verlauf befindet sich die Bundesstrasse B 12 in einem Abstand von ca. 270m. Östlich des Geltungsbereichs schließt sich eine schmale, einreihige Schrebergarten-Bebauung an, die durch den Nord-Süd-Verlauf der Kirnach eingefasst wird. Im Süden grenzt die Dorfstraße Burganger direkt an das Planungsgebiet an und im Westen grenzen bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an.

### **b. Geologie / Grundwasser**

Das Baugebiet besteht aus Schmelzwasserschotter der würmeiszeitlichen Schmelzwasserbildungen und postglazialen Ablagerungen in den Talauen. Von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens kann ausgegangen werden.

### **c. Gewässer**

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Reichenbach, der in die östlich liegende Kirnach mündet.

### **d. Hochwasser**

Selbst bei Starkregenniederschlagsereignissen und daraus resultierendem Hochwasser des Reichenbaches besteht, besonders durch die Dammwirkung der Böschung des Reichenbaches, voraussichtlich keine Gefahr für eine Überschwemmung des Plangebietes. Dennoch rät das Wasserwirtschaftsamt Kempten in seiner Stellungnahmen zum Bebauungsplan zu einer hochwasserangepassten Bebauung (siehe Satzung).

### **e. Landschaftsbild**

Landschaftlich prägend ist die Dorfgebietsbebauung mit ihrem Abwechslungsreichtum aus landwirtschaftlichen Hofstellen, kleinen Gewerbegebieten und unterschiedlicher Wohnbebauung. Insbesondere der Burgstall/Burganger, der nachweislich geschichtliches Gründungszentrum des heutigen Unterthingau ist, gilt deshalb als ortsbildprägende Stelle im Ortsgefüge. Der Reichenbach begrenzt topographisch die Örtlichkeit des Geltungsbereiches zum Aussenbereich. Sowohl die B12 durch ihre Dammwirkung als auch der Ortsrand von Unterthingau sind als strukturierendes Element wahrnehmbar. So verbleibt das Bild eines sowohl durch Bebauung einerseits, als auch durch Grünlandnutzung und Landwirtschaft andererseits geprägten Talraumes. Die Bundesstraße B 12 wirkt innerhalb des Talraumes durch ihre Dammlage als trennendes Element das nur an wenigen Stellen zu unter- bzw. zu überqueren ist, so dass von einer Barrierewirkung zu sprechen ist. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des nördlichen Ortsrandes von Unterthingau. Im Norden grenzt direkt an den Geltungsbereich der Reichbach an, der auch als optische Grenze die Ortsbebauung vom Aussenbereich mit seinen landwirtschaftlichen Grünflächen trennt. Östlich des Geltungsbereichs schließt sich eine schmale, einreihige Schrebergarten-Bebauung an, die durch den Nord-Süd-Verlauf der Kirnach eingefasst wird. Im Westen befinden sich Einfamilienhäuser an der Grenze zum Burgstall. Im Süden grenzt direkt die Straße Burganger, an der weiter südlich mehrere Hofstellen angesiedelt sind.

### **f. Bauliche Nutzungen**

Der östlich, südlich und westlich angrenzende Ortsrand von Unterthingau ist vor allem durch kleingewerbliche Nutzungen in Form von Betriebsgebäuden, Lagerhallen und Freilagerflächen und von Wohngebäuden geprägt sowie landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Gebäude sind max. 2-geschossig (I+D) mit geneigtem Dach ausgebildet und teilweise gut eingegrünt.

### **g. Erschließung / Verkehr**

Das Planungsgebiet grenzt direkt an der Ortsstraße Burganger an und ist damit in ca. 2,5 km Entfernung unmittelbar an das überörtliche Straßennetz mit der Bundesstraße B 12 angeschlossen.

#### **h. Ver- und Entsorgung**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 9/4 und 9 befinden sich bereits Strom, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation durch die vorherige Bebauung. Die Straße Burganger ist bereits an das örtliche Abwassernetz angeschlossen.

### **7. Planung**

#### **a. Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele**

- Bereitstellung neuer Bauflächen für private Wohnungsnutzung
- Betonung bzw. Wiederherstellen der Ortsrandbebauung
- Berücksichtigung naturschützerischer Belange mit Ausgleich der Eingriffe
- Berücksichtigung und Fixierung der Belange des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz im Bezug auf das Bodendenkmal Burgstall.

#### **b. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Belastung zu den Bebauungen wird keinerlei Einfluss auf das Umfeld nehmen, da bereits im Bestand eine Hofstelle angesiedelt war. Es ist eher davon auszugehen, dass mit einer Minderung des Verkehrsaufkommens durch das Auflösen der Hofstelle und Landwirtschaft zu rechnen ist.

#### **c. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen. Entsprechend der vorgesehenen bzw. bereits ausgeführten Bebauung wurden die Baugrenzen exakt auf die neu errichtete bzw. bestehende Bebauung zugeschnitten. Somit ist keinerlei andere Bebauung möglich.

Die Art der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Umgebung (§ 34 BauGB).

#### **d. Bauweise**

Um eine möglichst landschaftsgerechte Bebauung auch durch eine Wohnbebauung zu erreichen, wird die Höhenentwicklung schon im rechtskräftigen Bebauungsplan begrenzt. Bezüglich der Dächer sind bei Gebäuden nur Satteldächer mit 28° bis 32° Dachneigung möglich.

#### **e. Baugestaltung**

Die Bebauung ist als offene, zweigeschossige (I + D) Einzelhausbebauung mit Satteldach festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist hierbei als Dachgeschoss auszubilden (I+D). Alle Gebäude erhalten Satteldächer, die Hauptfirstrichtung ist für Hauptgebäude festgeschrieben.

#### **f. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 8.465 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

Landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 10)	4.500 m <sup>2</sup>	53,2 %
Landwirtschaftliche Gebäude (Fl.-Nr. 10)	211 m <sup>2</sup>	2,5 %
Überbaute Fläche (Fl.-Nr. 9 und 9/4)	431 m <sup>2</sup>	5,1 %
Private Grünfläche - Dörfliche Obstwiese (Fl.-Nr. 9 und 9/4)	1.040 m <sup>2</sup>	12,3 %
Private Grünfläche – Eingrünung (Fl.-Nr. 9 und 9/4)	1.301 m <sup>2</sup>	15,4 %
Reichenbach (Fl.-Nr. 475)	215 m <sup>2</sup>	2,5 %
Uferbereich Reichenbach (Fl.-Nr. 475)	221 m <sup>2</sup>	2,5 %
Private Verkehrsfläche – Zufahrten (Fl.-Nr. 9 und 9/4)	546 m <sup>2</sup>	6,5 %
Gesamtfläche	<u>8.465 m<sup>2</sup></u>	<u>100,0 %</u>

#### **g. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keinerlei bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

## 8. Grünordnung

### a. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Unterthingau. Der Geltungsbereich ist einzig aus nördlicher Richtung von der B12 aus gut einsehbar. Entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze trägt ein 10 m breiter Grüngürtel, der als dörfliche Obstwiese ausgeführt werden soll, auf privatem Grund zur optischen Eingrünung bei. Damit werden die im FNP dargestellten Grüngürtel der ursprünglichen nördlichen Baugebietsaußengrenze bis hin zum Reichenbach verschoben. Die Bepflanzung zur Eingrünung des Gebiets wird von den Eigentümern übernommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch sowie Kultur und andere Sachgüter ist gering bis nachrangig. Gleiches gilt für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

### b. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Die Freiflächengestaltung ist als betont dörfliche Obstwiese zum obertägigen Bodendenkmal des Burgstalls und der umlaufenden Grabenanlage hin auszuführen (siehe Auflagen durch das LRA-OAL)
- Die Grundstücksabgrenzung, soweit für erforderlich erachtet, ist nur als durchlässiger, ortsüblicher Holzstangenweidezaun, ohne Sockel oder Hecke vorzunehmen (siehe Auflagen durch das LRA-OAL)
- Gärtnerische oder baulichen Anlagen wie Spielgeräte, Gartenhäuser, Beete, Kompostanlagen, Gewächshäuschen u. ä. müssen einen Abstand von mind. 10 m zur nördlichen Grenze einhalten, um einen noch erkennbaren deutlichen Abstand zur äußeren Grabenanlage einzuhalten. (siehe Auflagen durch das LRA-OAL)
- Die geplante Freiflächengestaltung hat durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung der Auflagen im Baubescheid zu erfolgen. Dieser Freiflächengestaltungsplan ist bis spätestens zwei Monate nach Erhalt der Baugenehmigung bei der Genehmigungsbehörde/ Landratsamt Ostallgäu einzureichen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. (siehe Auflagen durch das LRA-OAL)

## 9. Immissionen / Altlasten

### a. Immissionen Verkehr

Zu den Geräuschen der in ca. 270 m Abstand verlaufenden B12 wurden keine Berechnungen durchgeführt, da eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu erwarten ist.

### b. Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind in dem Bebauungsplangebiet keine Altlasten vorhanden.

## 10. Ver- und Entsorgung

### a. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an den gemeindlichen Wasserversorgungsverband Unterthingau sichergestellt.

### b. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden im Trennsystem zur Kläranlage der Marktgemeinde Unterthingau zugeführt. Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen (z. B. Rigolen, Sickerschächte, Retentionsbecken).

Lediglich ein Notüberlauf darf an das gemeindliche Regenwassernetz angeschlossen werden.

### c. Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die LEW Buchloe zuständig. Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung sind je nach den elektrischen Leistungsanforderungen der Betriebe eine oder mehrere Trafostationen im Plangebiet erforderlich. Diese können auch in die Betriebsgebäude integriert werden. Die Sicherstellung ist zwischen Stromversorger und Unternehmen zu regeln.

#### **d. Telekommunikation**

Erforderliche Maßnahmen die über mögliche bestehende Anschlüsse hinausgehen sind vom Versorgungsträger zu treffen.

#### **e. Abfallbeseitigung / Abfallverwertung**

Die Abfallbeseitigung ist gemäss der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen. Hierbei sind die speziellen Vorschriften beim Gewerbeabfall zu beachten und einzuhalten.

### **11. Denkmalschutz**

Das genannte Planungsgebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterlicher Burgstall“ Inv. Nr. D-7-8229-0002; Fl.-Nr. 10. Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Unter diesem Aspekt sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die bodendenkmalrechtlichen Belange des unter- und obertägigen Bodendenkmals „Burgstallanlage“ nachhaltig gegen weitere Beeinträchtigungen zu sichern und bodenrechtliche Spannungen bezüglich „Baulücken“ vorzubeugen.

#### **a. Bodenabtrag**

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter, zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

#### **b. Beaufsichtigung**

Die Arbeiten können wegen des voraussichtlichen größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden.

#### **c. Dokumentation**

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

#### **d. Kosten**

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

#### **e. Bauseits erforderliche Erdarbeiten**

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

#### **f. Bodeneingriffe**

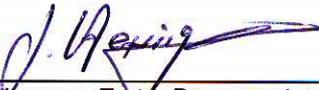
Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## 12. Kartengrundlage

Es wurde die von der Marktgemeinde Unterthingau digital zur Verfügung gestellte Kartengrundlage verwendet (DFK).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Markt Unterthingau, \_\_\_\_\_  
MARKT UNTERTHINGAU

  
\_\_\_\_\_  
~~Schramm, Erster Bürgermeister~~

**Josef Heringer**  
Zweiter Bürgermeister

Marktoberdorf, **22.02.2013**  
ARCHITEKTEN TRAUT GMBH



Architekten Traut GmbH  
Jahnstraße 12  
87616 Marktoberdorf  
Telefon: 0 83 42-89 590-0  
Telefax: 0 83 42-89 590-20  
www.architekten-traut.de

\_\_\_\_\_  
Dipl. Ing. (FH) Thomas Traut