

## **Markt Unterthingau    Bebauungsplan "Mischgebiet Nr. 28"**

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 und §3 Abs. 1 BauGB    Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
22.06.2023

### **1    Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

1.1    Es wurden keine Anregungen geäußert.

### **2    Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

2.1    Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 09.06.2022 aufgefordert.

2.2    Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Bundesnetzagentur, Berlin (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
- Staatliches Bauamt Kempten (keine Stellungnahme)
- Vermessungsamt Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ostallgäu/Kaufbeuren, Kaufbeuren (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
- BAIUDBw, Referat Infra I 3, Bonn (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handelsverband Bayern – der Einzelhandel e.V., Bezirk Schwaben, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Schwaben, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Planung NE3 (für die Bearbeitung von Stellungnahmen, Straßenbaumaßnahmen), Unterföhring (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (Stellungnahme ohne Anregung)
- Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

<p>2.3.1</p>	<p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München</b></p> <p>Stellungnahme vom 02.06.2022:</p>	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht unterliegen. Der genannte und zitierte Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in den Textteil unter den Hinweisen aufgenommen.</p>
		<p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p>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.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Baye-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf Art. 8 Abs. 2 BayDSchG zum Umgang mit aufgefundenen Denkmälern wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Er wird in den Textteil unter den Hinweisen entsprechend zitiert. Die abschließenden Ausführungen zum Verfahrensgang sowie zur Zuständigkeit werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>rischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
2.3.2	<p><b>Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/ Städtebau, Marktoberdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom 08.06.2022:</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Bauplanungsrecht / Städtebau:</p> <p>1. Trasse für die Ortsumgehung Unterthingau</p> <p>Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsumgehung der Kreisstraße OAL10 in diesem Bereich aufgegeben. Auch wenn von Seiten des Landkreises Ostallgäu (Kommunales Bauamt) aktuell keine Verlegung der Kreisstraße OAL10 auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse vorgesehen ist, sollte hier von Seiten des Marktes Unterthingau eine langfristige Betrachtung erfolgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell keine Verlegung der Kreisstraße OAL10 geplant ist. Eine langfristige Betrachtung von Seiten des Marktes Unterthingau ist hierbei erfolgt und es wird davon ausgegangen, dass die dargestellte Trasse auch zukünftig nicht notwendig sein wird. Bereits im Vorfeld gab es hierzu Abstimmungen mit dem Landratsamt Ostallgäu sowie einen Beschluss des Marktgemeinderates am 17.01.2022, dass die Trasse nach Osten verschoben werden soll. Gemäß der Mail vom 11.10.2019 stimmt das Landratsamt einer Verschiebung der Trasse zu.</p>

## 2. Kubaturen

Die angedachte Blockrandbebauung entlang der OAL10 ist für den ländlichen Charakter von Unterthingau untypisch. Die Geschossigkeit der Wohngebäude entlang der OAL10 ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. In der Beschreibung sowie im zentralen Bereich (Wohnnutzung) ist eine Bebauung in III+D-Bauweise vorgesehen. Diese Geschossigkeit hat städtischen Charakter. Die Kubatur der neuen Gebäude sollte an die eher dörflich geprägte Bestandssituation angepasst werden und sich an landwirtschaftlichen Hofstellen orientieren (II+D-Bauweise).

## Abwägung/Beschluss:

Der städtebauliche Entwurf dient lediglich der Veranschaulichung einer potenziellen Entwicklung des Gebietes. Die Anordnung der Gebäude kann bei der Umsetzung davon abweichen. Es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass eine Blockrandbebauung aufgrund des eher städtischen Charakters vermieden werden sollte. Der Markt Unterthingau nimmt die Stellungnahme zum Anlass, Möglichkeiten zur Vermeidung von Blockrandbebauung zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Markt Unterthingau ist ein erhöhter Wohnbedarf vorhanden. Gerade in Bezug auf Klimaschutz sollte jedoch eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden werden. Durch eine Bebauung mit mehreren Vollgeschossen können mehrere Wohneinheiten untergebracht werden, ohne einen zu hohen Flächenverbrauch zu bewirken. Derzeit handelt es sich nur um eine mögliche Entwicklung. Konkrete Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes getroffen. Hier werden die Belange des Umweltschutzes sowie die Erhaltung des Ortsbildes entsprechend berücksichtigt und abgewogen, um ein passendes Mittelmaß zu finden.

## 3. Ortsrandeingrünung

Aufgrund des relativ schmalen Zuschnitts der Grundstücke auf der Ostseite lässt sich hier eine wirksame Ortsrandeingrünung nicht verwirklichen. Hier ist ausreichend Raum vorzusehen, der für die Bildung eines Ortsrandes notwendig ist und auch in den Baugrundstücken ausreichend Fläche für eine übliche Gartennutzung (ohne Ortsrandeingrünung) berücksichtigt.

## Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis, dass auf den Baugrundstücken auf Grund des schmalen Zuschnitts keine Ortsrandeingrünung verwirklicht werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Um eine wirksame Ortsrandeingrünung zu verwirklichen wird der Geltungsbereich im Osten auf die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 228 und 229 erweitert. Die untenstehende Abbildung zeigt noch einmal den Ausschnitt des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes. Die beschriebene Ortsrandeingrünung wurde entsprechend eingearbeitet.



Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches für die Ortsrandeingrünung können die ursprünglichen Grundstücksgrößen erhalten bleiben, sodass ausreichend Fläche für eine übliche Gartennutzung vorhanden bleibt.

#### 4. Mischgebiet

Ein Mischgebiet sollte nur festgesetzt werden, wenn eine ausgewogene Nutzungsmischung Wohnen/Gewerbe aus erreichbar ist. Dazu sind ausreichend große Baugrundstücke vorzusehen, die eine gewerbliche Nutzung zulassen. Auch bei den Festsetzungen zur Gebäudekubatur ist die gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.


#### Abwägung/Beschluss:


Der Hinweis zur erforderlichen Nutzungsmischung bei Festsetzung eines Mischgebietes wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt Unterthingau liegen bereits zahlreiche Anfragen für Gewerbe sowie für Wohnen vor, sodass der Markt davon ausgeht, dass eine ausgewogene Nutzungsmischung erfolgen kann. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes werden die in der Stellungnahme genannten verschiedenen Anforderungen für die unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt werden, wobei gleichzeitig der dörfliche Charakter gewahrt werden soll. Um dies zu wahren werden entsprechende Festsetzungen im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

#### 5. Grundstück FINr. 222

Sofern eine Bebauung des Grundstücks weiterhin vorgesehen ist, sollte es in der Planung berücksichtigt werden. Ansonsten könnte sich eine Baulücke ergeben und

#### Abwägung/Beschluss:

		die Bebauung wäre im Rahmen von § 34 BauGB möglich.	Der Hinweis auf eine Baulücke nach § 34 BauGB auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 222 wird dankend zur Kenntnis genommen und das Grundstück mit der Fl.-Nr. 222 wird in die Planung mit einbezogen.
			
2.3.3	<b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf</b>  Stellungnahme vom 08.06.2022:	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Voraussichtlich bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundlegenden Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auf Grund technischer Probleme, kann allerdings derzeit nicht auf Daten aus dem GIS und anderer Internetanwendungen zugegriffen werden, womit eine abschließende Stellungnahme nur eingeschränkt möglich ist. Sollten sich doch noch wasserwirtschaftlich relevante Aspekte ergeben, werden wir diese kurzfristig nachmelden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass aus wasserrechtlicher Sicht keine grundlegenden Einwände bestehen. Dass aus technischen Gründen derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann und ggf. eine Nachmeldung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Eine Nachmeldung ist bisher nicht erfolgt, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine weiteren wasserrechtlichen Belange vorgebracht werden und weiterhin gilt, dass keine grundlegenden Einwände bestehen.</p>
2.3.4	<b>Landratsamt Ostallgäu, Untere</b>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

	<p><b>Naturschutzbehörde, Marktoberdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom 03.06.2022:</p>	<p>nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Bebauungsplan dann aus dem momentan gültigen Flächen-nutzungsplan entwickelt werden, wenn die öffentliche Grünfläche als Ortrandeingrünung beibehalten wird.</p> <p>Dabei sollte die öffentliche Grünfläche mindestens 8 m, besser 10 m Breite für eine wirksame Ortrandeingrünung aufweisen. Die momentan geplante Eingrünung auf Privatgrund wird kritisch gesehen, da sie möglicherweise nicht umgesetzt wird. Sollte sie dennoch auf Privatgrund verbleiben, muss sie nach § 178 BauGB festgesetzt werden und dann auch von der Gemeinde durchgesetzt werden. Die Bauherren müssen dann einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einreichen.</p>	<p>Der Hinweis zur Beibehaltung der Ortseingrünung sowie die kritische Sicht bezüglich deren Umsetzung auf Privatgrund wird zur Kenntnis genommen. Um eine wirksame Ortrandeingrünung zu verwirklichen wird der Geltungsbereich im Osten auf die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 228 und 229 um 10 m erweitert. In Abstimmung mit dem Markt Unterthingau wurde der städtebauliche Entwurf in diesem Punkt entsprechend abgeändert.</p> 
		<p>Für die Ortrandeingrünung und die Durchgrünung des Gebiets sollen gebietsheimische Sträucher 2 x v 60 - 100, Bäume 3xv, StU 16/18, bzw. Obstbäume mit H 3 x v, StU 10-12 verwendet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Verwendung gebietsheimischer Sträucher wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Ein artenschutzrechtlicher Begang ist aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und mangelnder Strukturen aus unserer Sicht nicht notwendig</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein artenschutzrechtlicher Begang notwendig ist.</p>
<p>2.3.5</p>	<p><b>Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, Marktoberdorf</b></p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die abfallwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.</p>

	Stellungnahme vom 30.05.2022:	Die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) sind ausreichend berücksichtigt	
2.3.6	<b>Landratsamt Ostallgäu, Kommunales Bauamt - Kreisstraßenverwaltung, Marktoberdorf</b>  Stellungnahme vom 09.06.2022:	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Von Seiten der Kreisstraßenverwaltung bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung Nr. 28 Mischgebiet und die verbesserte Einmündungssituation im Bereich des Seelenbergweges wird begrüßt. Eine Bepflanzung sollte nur außerhalb der Sichtdreiecke (3,0 / 70 m) der Einmündung vorgenommen werden um dadurch idealerweise 70 m Sicht auf die Kreisstraße zu erzeugen.	Abwägung/Beschluss:  Es wird begrüßt genommen, dass keine Einwände von Seiten der Kreisstraßenverwaltung bestehen. Der Hinweis zur Bepflanzung im Bereich der Einmündung sowie das Erfordernis von Sichtdreiecken werden zur Kenntnis genommen und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.
		Ebenso wird das Ansinnen unterstützt, einen Geh-Radweg entlang der Kreisstraße zumindest vorerst bis zur Einmündung der OAL 3 anzulegen und hier möglicherweise zudem eine sichere Querungsmöglichkeit Richtung Aitrang anzubieten. In diesem Zug könnte auch ein Linksabbiegestreifen Richtung Aitrang im Schatten einer Querungsinsel vorgesehen werden. Hierfür sind aber weiterführende Gedanken zur nachfolgenden Radwegführung erforderlich.	Abwägung/Beschluss:  Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung eines Geh- und Radweges unterstützt wird. Das Verkehrsaufkommen wird hierbei als zu gering eingeschätzt, als dass die Anbringung eines Linksabbiegestreifens erforderlich wäre. Der Markt Untertthingau nimmt die Stellungnahme jedoch als Anregung sich noch einmal detaillierte Gedanken zur Radwegführung und im Zuge dessen in Bezug auf eine mögliche Linksabbiegerspur zu machen.
		Die Anlage eines Geh-Radweges sowie der Straßenausbau kann im 15 m Anbauverbotsstreifen erfolgen, Baumpflanzungen müssen, sofern hier weiter eine zulässige Geschwindigkeit von 100km/h gilt, einen Abstand von mind. 7,50 m zum zukünftigen Fahrbahnrand aufweisen.	Abwägung/Beschluss:  Es wird begrüßt, dass der Geh- und Radweg sowie der Straßenausbau im 15m-Anbaustreifen erfolgen kann. Der Hinweis zu den Baumpflanzungen wird berücksichtigt.
		Aufgrund der sehr ortsnahen Einmündungssituation der bereits bestehenden Erschließungsstraße Seelenbergweg, den zu erwartenden Geschwindigkeiten an der	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme zur Planung eines Linksabbiegestreifens in Verbindung mit einer Fußgängerquerungshilfe zum Schul- und



		Einmündung und der bisherigen Unauffälligkeit hinsichtlich des Unfallgeschehens, würde die Kreisstraßenverwaltung derzeit keinen Linksabbiegestreifen am Seelenbergweg fordern, wäre aber in Verbindung mit einer Fußgängerquerungshilfe zum Schul- und Sportgelände durchaus wünschenswert.	Sportgelände wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist keine Fußgängerquerungshilfe zum Schul- und Sportgelände geplant, sodass zunächst auch auf den Linksabbiegerstreifen verzichtet wird. Der Markt Unterthingau wird die Anmerkung in Bezug auf zukünftige Entwicklungen berücksichtigen und prüfen, ob eine Fußgängerquerungshilfe in Zusammenhang mit einer Linksabbiegerspur in diesem Bereich denkbar ist.
2.3.7	<b>Landratsamt Ostallgäu, Umweltschutz, Marktoberdorf</b> Stellungnahme vom 08.06.2016:	<p>Für die geplante Ausweisung eines Mischgebietes auf der Fl.Nr. 231/2 der Gem. Unterthingau sehe ich aus umweltfachlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse. Zu einzelnen Prüfaspekten kann ich folgende Einschätzung abgeben:</p> <p>Landwirtschaft:</p> <p>Für Mischgebiete gibt es keine eigenständigen Beurteilungsgrundlagen. Was landwirtschaftliche Geruchsmissionen betrifft, werden Mischgebiete in der Regel Wohngebieten gleichgestellt. Anhand der von Ihnen mitgeteilten Viehbestandsangaben errechnet sich mit der bayerischen Abstandsregelungen für Rinderhaltungen ein Übergangsbereich von 85 m, innerhalb dessen belästigende Geruchsmissionen auftreten können. Als Emissionsschwerpunkt sehe ich den nördlich angebauten Flachstall an, der nach Süden von dem bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäude abgeschirmt wird. Relevante Geruchsmissionen sind auf der Baufläche deshalb wahrscheinlich nicht zu erwarten.</p> <p>Verkehrslärm:</p> <p>Der Verkehrslärm der Marktoberdorfer Straße müsste untersucht werden. Wahrscheinlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen zumindest für die erste Häuserzeile an der Straße erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus umweltfachlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse vorhanden sind.</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass vermutlich keine relevanten Geruchsmissionen auf der Baufläche zu erwarten sind. Die Ausführungen zu den Beurteilungsgrundlagen von Mischgebieten hinsichtlich landwirtschaftlicher Geruchsmissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf zu untersuchenden Verkehrslärm der Marktoberdorfer Straße wird zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt.</p>

		<p>Was die geplante Umgehungsstraße betrifft, sind in den Satzungen für das Gebiet Kirchenösch II bzw. III entweder konkrete Lärmschutzmaßnahmen (Wall) oder zumindest Flächen, die für Lärmschutzmaßnahmen freigehalten werden, vorgesehen. Für das neue Gebiet würde ich empfehlen, ebenfalls an der Umgehungsstraße einen Streifen für spätere Lärmschutzmaßnahmen freizuhalten, analog B-Plan Kirchenösch III.</p> <p>Gewerbelärm:</p> <p>Einziges mit bekannter Gewerbebetrieb ist die Fa. Schrägle. Nachdem um den Betrieb schon Nachbarwohnhäuser liegen, ergibt sich keine Verschärfung der Immissionssituation. Weitere Untersuchungen sind entbehrlich.</p> <p>Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durchaus kritisch zu sehen wäre, was die oben genannten Prüfbereiche betrifft. Für diesen Fall wären weitergehende Untersuchungen durch Sachverständige erforderlich.</p>	<p>führt. Die Ergebnisse werden im Zuge der förmlichen Beteiligung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange versandt.</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Verschärfung der Immissionssituation durch Gewerbelärm besteht und auch weitere Untersuchungen entbehrlich sind.</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durchaus kritisch zu sehen wäre, wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Unterthingau strebt auf der Fläche ein gemischtes Nutzungskonzept von Wohnen und Gewerbe an, so dass ein Mischgebiet festgesetzt werden soll. Vor diesem Hintergrund sind weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich.</p>
2.3.8	<p><b>Kreisheimatpfleger Ostallgäu (Bodendenkmalpflege), Lamerdingen</b></p> <p>Stellungnahme vom 09.06.2022:</p>	<p>Grundsätzlich spricht aus meiner Sicht nichts gegen die Umsetzung der Planungen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich weder in noch an einem derzeit bekannten Bodendenkmal. Allerdings sind in der näheren Umgebung (in Unterthingau) mehrere Bodendenkmäler vorhanden. Siehe dazu die angehängte historische Karte (Ausschnitt) aus dem Jahr 1822. Vor 200 Jahren lag das heutige Plangebiet noch außerhalb des Ortes. Somit ist es nicht ausgeschlossen, auf weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen, die auch</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern wird zur Kenntnis genommen und entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wie gewünscht als Hinweis im Textteil berücksichtigt.</p>

<p>noch älteren Datums sein können. Gut möglich, dass Unterthingau bereits seit dem 8. Jhd. durchgängig besiedelt ist. Folglich können Siedlungsspuren in den Geländebereichen, die seit mindestens 1822 nicht überbaut wurden, noch Überraschendes zu Tage treten lassen. Daher empfehle ich, in den noch zu erstellenden Planungsunterlagen einen Hinweis auf den Denkmalschutz, konkret auf den richtigen Umgang mit unvermutet auftretenden Bodendenkmälern, aufzunehmen. Ein möglicher Textbaustein könnte z.B. lauten:</p>	
<p>"Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Vorschlag einer möglichen Formulierung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wie gewünscht als Hinweis im Textteil berücksichtigt.</p>

		<p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet</p>	
2.3.9	<p><b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 09.06.2022:</p>	<p>Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zu o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände, wenn die nachfolgenden fachlichen Hinweise und Vorgaben beachtet werden.</p> <p>Altlasten</p> <p>Dem Wasserwirtschaft Kempten sind in diesem Pla-nungsgebiet keine Altablagerungen/Altstandorte be-kannt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altablagerun-gen/Altstandorte bekannt sind und aus Sicht des Wasserwirt-schaftsamtes Kempten keine grundsätzlichen Einwände beste-hen.</p>
		<p>Grundwasserschutz &amp; Wasserversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehen- den oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzge- biet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorrangge- biet Wasserversorgung.</p> <p>Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht be- kannt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Er- tragsfähigkeit verfügt. Zudem stehen sehr hohe Grund- wasserstände (ca. 2-2,5 m u GOK) an, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaus- halt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass sich der Geltungsbereich in keinem bestehenden oder ge- planten Trinkwasserschutzgebiet oder wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet befindet, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Hinweis auf die sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit und auf die hohen Grundwasserstände berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Ertragsfä- higkeit verfügt und sehr hohe Grundwasserstände anstehen. Dies wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entspre- chend berücksichtigt. Im wasserrechtlichen Verfahren wird ein fachkundiger Nachweis beigelegt.</p>

<p>Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.</p>	
<p>vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Zur Lage des künftigen Baugebietes mit den Flurnummern 231/1 und 231/2 geben wir aus bodenschutzfachlicher Sicht folgendes zu bedenken. Es handelt sich um Braunerdeböden aus Lößlehm mit z.T. hohen Standortpotentialen der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen, wie hier das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen.</p> <p>Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.</p> <p>Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.</p> <p>Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche &gt; 5.000 m<sup>2</sup> und/oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindli-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Schutzgutes Boden berührt werden. Der Hinweis auf eine Bodenuntersuchung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Die Belange des Schutzgutes Boden wird im Umweltbericht des Bebauungsplanes ausführlich behandelt werden. Die Empfehlungen werden im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweise aufgenommen.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zudem die Erstellung eines Umweltberichtes. Hier wird unter anderem noch einmal konkret auf das Schutzgut Boden eingegangen. Sollte sich in der weiteren Planung herausstellen, dass ein Bodenrundgutachten notwendig ist, wird ein entsprechender Fachgutachter beauftragt werden.</p>

chen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

#### Gewässerschutz

Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

#### Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag die Errichtung von Zisterne verpflichtet nachzugehen wird Folge geleistet. Auch eine Dachbegrünung bei Flachdächern wird verpflichtend festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass Versickerung grundsätzlich möglich ist. Dies wird im Zuge des Bebauungsplanes noch einmal untersucht und entsprechende Hinweise und Festsetzungen werden im Textteil des Bebauungsplanes eingearbeitet.

<p>Wir möchten ausdrücklich auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hinweisen. Die Errichtung von Zisterne sollte verpflichtend festgelegt werden. Vor dem Hintergrund einer klimasensiblen Niederschlagswasserbeseitigung ist auch zu prüfen, ob Dachflächen ggf. begrünt werden können.</p>	
<p>Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer &amp; Bauherr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</li> <li>- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!</li> <li>- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.</li> <li>- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.</li> <li>- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Lei-</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die grundsätzlichen Hinweise für Gemeinde, Planer &amp; Bauherr werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplanes bei den Hinweisen aufgenommen</p>

tungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terraseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

- Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung"

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

"grüne & blaue Infrastruktur"

- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

weitere Links:

- Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)

Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. "Zisternenpflicht")



		<p>- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf "Steingärten/Schotterflächen"</p> <p>- b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002__reinschrift_.pdf (bayern.de)</p> <p>Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagwasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr</p>	
2.3.10	<p><b>Industrie- und Handelskammer, Schwaben und Augsburg, Augsburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 08.06.2022:</p>	<p>Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen oder Bedenken, sofern sichergestellt ist sich aus der geplanten Entwicklung keine Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit der direkt südwestlich angesiedelten Schreinerei ergeben. In jedem Fall muss der Bestandsschutz für den Betrieb gewahrt bleiben.</p> <p>Eine abschließende Einschätzung zum Vorhaben kann erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass von Seiten der IHK Schwaben keine Anmerkungen oder Bedenken bestehen. Der Bestandsschutz für den Betrieb der angesiedelten Schreinerei bleibt gewahrt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird darauf geachtet, dass keine Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit entstehen.</p> <p>Die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nach Erstellung des Bebauungsplanes. Hier werden alle erforderlichen Unterlagen an die entsprechenden Träger versendet.</p>
2.3.11	<p><b>LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzbetrieb Zentral, Buchloe</b></p> <p>Stellungnahme vom 07.06.2022:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen UN120 und unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen wird zur Kenntnis genommen und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p>

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 Kabelmerkkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

#### 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 Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß

Tel. 08341/9527 – 55

E-Mail: [werner.weiss@lew-verteilnetz.de](mailto:werner.weiss@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 des Bebauungsplanes einverstanden.

Anlagen Lageplan, Merkblatt

### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Unterthingau macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2023 zu eigen.

Unterthingau, den 19.06.2023

### **4 Anlagen**

- 4.1 Lageplan, Merkblatt zur Stellungnahme vom 07.06.2022, LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzbetrieb Zentral, Buchloe