



## Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Mischgebiet Seelenbergweg"

Der Marktgemeinderat des Marktes Unterthingau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2025 den Entwurf zum Bebauungsplan-Nr. 28 "Mischgebiet Seelenbergweg" mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2025 unter Einarbeitung von konkreten Änderungen gebilligt. Dieser so geänderte Entwurf mit Begründung erhält das Fassungsdatum vom 13.05.2025 und wurde für die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes Unterthingau und umfasst folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 220 (Teilfläche); 222; 228 (Teilfläche), 229 (Teilfläche), 230 (Teilfläche), 231/1, 231/2 (Teilfläche) und 231/3 (Teilfläche) und 235 (Teilfläche) Gemarkung Unterthingau. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt.

Der baurechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 24.083 Wertpunkten erfolgt über Zuordnung einer gemeindlichen Ökokontomaßnahme. Die Ökokontofläche befindet sich auf Fl.-Nr. 340 (Teilfläche) der Gemarkung Unterthingau. Diese liegt ca. 1,5 km nördlich des Marktes Unterthingau auf Höhe des Ortsteils Heuwang, westlich der OAL3 sowie des hier verlaufenden Gewässers "Kirnach". Als Maßnahme wurde auf der Fläche "Intensivgrünland" in "mäßig extensives artenreiches Grünland" umgewandelt (siehe Ziffer 3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2025 und die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom 11.06.2025 bis 15.07.2025 auf der Internetseite <https://www.unterthingau.de/wirtschaft-gewerbe/aktuelle-bauleitplanverfahren> des Marktes Unterthingau veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2025 und die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.06.2025 bis 15.07.2025 im Rathaus des Marktes Unterthingau (Marktplatz 9; 87647 Unterthingau), Zimmer 01 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr. (Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2025 und den nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 13.05.2025 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Mai bis Juni 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (mit Hinweisen zu Bodendenkmalpflegerischen Belangen), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu Straßenlärmimmissionen), des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau (zur notwendigen Ortsrandeingrünung), der unteren Naturschutzbehörde (zur notwendigen Ortsrandeingrünung, Durchgrünung und zum Artenschutz), des kommunalen Bauamtes – Kreisstraßenverwaltung (zur Bepflanzung in den Sichtdreiecken), des Umweltschutzes (zu den Belangen der Landwirtschaft, Verkehrslärm und Gewerbelärm) der unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu (keine Einwände), des Kreisheimatpflegers (Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Bodenschutz, Gewässerschutz und zu den aktuellen Hinweisen), sowie des LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzbetrieb Zentral (zu Bepflanzungen im Schutzbereich von Kabelleitungen)
- Schriftliche Stellungnahmen aus der ersten förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2024 bis zum 27.11.2024 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ostallgäu, Sachgebiet Bauplanungsrecht/Städtebau (zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotentialen, zur unzureichenden Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben bspw. in Bezug auf das Ortsbild, zu Eingrünungsmaßnahmen, zum notwendigen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Anpflanzungen und zum digital dargestellten Aufstaubereich südlich des Seelenbergwegs im Umweltatlas Bayern), des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde (zum Aufwertungsfaktor bei Entsiegelungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zur zugeordneten Ökokontomaßnahme samt deren angenommenen Verzinsung, zur Angemessenheit der im Osten vorgesehenen Eingrünung, zur Abänderung dieser in eine dreireihige Hecke und zur Erforderlichkeit einer Eingrünung in Richtung Norden), des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde (zu fehlenden Altlasten, zur Vermeidung von Versiegelungen und zum Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Wasserversorgung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung), der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzbetrieb Zentral (zu Bepflanzungen im Schutzbereich von Kabelleitungen) und der Gemeinde Aitrang (zur Verhinderung von Verschlechterungen der Hochwasser-Situation für die Gemeinde als Unterlieger)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Mischgebiet Seelenbergweg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 11.03.2024 (zu den Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OAL 10 und notwendigen Schallschutzmaßnahmen)

- Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft in der Fassung vom 15.11.2023 (zum allgemeinen Vorgang, Leistungsumfang, Geologie und Schichtenfolge, Grundwasserverhältnisse, Homogenbereiche, Bodenkennwerte, Analytik/Bewertung Bodenmaterial, Teergehalt in der Asphaltdecke Bestand Seelenbergweg, Rohrleitungsbau, Straßenbau, Gründungshinweise für Hochbauten sowie Untergrund- Sickerfähigkeit)

Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen beim Markt Unterthingau (Marktplatz 9; 87647 Unterthingau) im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden ([bauverwaltung@vgem-unterthingau.bayern.de](mailto:bauverwaltung@vgem-unterthingau.bayern.de)), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Da es sich um eine erneute Veröffentlichung des Entwurfes handelt wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Diese sind im Einzelnen:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten unter Ziffer 2.1 (Art der baulichen Nutzung)
- Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.12 (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen)
- Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.13 (maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse)
- Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.15 (Ausnahmeregelung für Gewerbe)
- Ergänzung der privaten Verkehrsfläche unter Ziffer 2.18 sowie in der Planzeichnung
- Ergänzung eines Geh- und Radweges unter Ziffer 2.19 sowie in der Planzeichnung
- Reduzierung der Festgesetzten Gesamt- und Wandhöhen innerhalb des Mischgebietes
- Anpassung der Verkehrsführung in der Planzeichnung
- Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m sowie entsprechende Erweiterung der Baugrenze in diesem Bereich
- Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.23 zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Anpassung des maßgeblichen Außenlärmpegels in der Festsetzung unter Ziffer 2.29
- Ergänzung von Baumpflanzungen mit verbindlichem Standort unter Ziffer 2.33 sowie in der Planzeichnung
- Redaktionelle Korrektur der nicht mehr gültigen Feuerbrandschutzverordnung durch die Pflanzenbestandeschutzverordnung (PflBestSchV) unter Ziffer 2.35
- Anpassung der Festsetzung zu Pflanzungen in dem Baugebiet unter Ziffer 2.36
- Anpassung der Festsetzung zur Dachbegrünung unter Ziffer 2.37
- Anpassung der Dachformen unter Ziffer 4.1 sowie in den Typenschablonen der Planzeichnung
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift unter Ziffer 4.6 (Farben)

- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Fassadengestaltung unter Ziffer 4.7
- Aktualisierung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 5.12
- Aufnahme eines Hinweises zur Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Ziffer 5.13
- Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 8.2.4.11 ff.
- Anpassungen in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und im Umweltbericht
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Unterthingau, den 02.06.2025

*A. Samenfink*

Anton Samenfink,  
Zweiter Bürgermeister



Ausgehängt am 03.06.2025  
Abzunehmen am 15.07.2025

