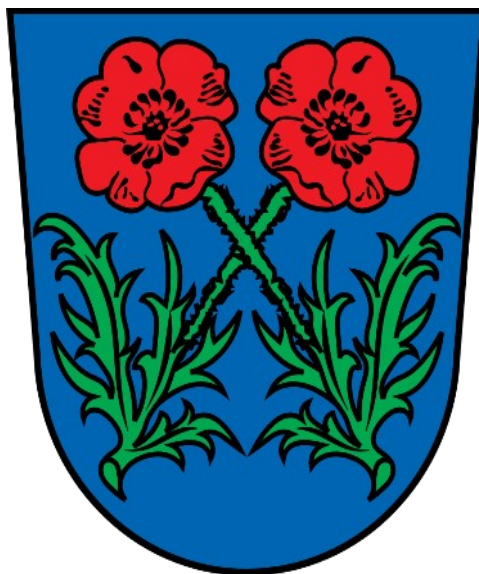


Markt Unterthingau
Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Eichelschwang“

Version: 2026-04-15

Entwurf
in der Fassung vom 13.04.2026

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Auftraggeber: Markt Unterthingau Marktplatz 9 87647 Unterthingau	Tel.: 08377 9201-0 Fax: 08377 9201-99 E-Mail: poststelle@vgem-unterthingau.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Markt Unterthingau Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Eichelschwang“

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt ca. 3 km südlich der Ortslage von Unterthingau. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 694 (TF), 695 (TF, Straße) 698 (TF, Straße), 700/2 (TF), 700/5 (TF), 702 (TF, Straße) 704, 705 (TF), 712 (TF), 712/3, 713 (TF, Straße) alle Gemarkung Oberthingau. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,4 ha auf. Die genaue Größe und Lage sind der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.04.2026.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

- 3.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- 3.2 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- 3.3 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 BauGB und § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Weitere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben von Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB oder kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben:

- Die vorgenannten Nutzungen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, die den vorgenannten Nutzungen dienen sind auch in den mit der roten Strichlinie nach 15.3 PlanZV zulässig. Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Darüber hinaus sind auch begrünte Flachdächer, oder flach geneigte Dächer bei den maximal eingeschossigen Garagen und Nebenanlagen zulässig.
- Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Unterthingau.
- Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sind auf den in der Zeichnung angegebenen Wert beschränkt. Befinden sich in bereits bestehenden Gebäuden mehr Wohneinheiten als nach obigem Schlüssel zulässig, so haben diese Bestandsschutz. Als Wohneinheit gelten Ferienwohnungen und reguläre Wohnungen. Bei Fremdenzimmern in einem Gebäude, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, zählen je 3 wie eine Wohneinheit.
- Solarenergieanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dachfläche integriert bzw. dachflächenparallel mit nicht mehr als 15 cm Aufständigung montiert sind.

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.“

5.2 Schutzgut Boden

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

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.3 Oberflächenwasser

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z.B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „weißen Wanne“ bzw. „schwarzen Wanne“, ausgeführt werden.

5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmglocken oder -uhren sind ebenfalls zu dulden.

5.5 Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

5.6 Artenschutz:

Aus Artenschutzgründen sind notwendige Gehölzentnahmen in der Zeit vom 01.10. - 28.02. vorzunehmen. Zudem ist bei den Gehölzentnahmen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden (Höhlen- und Spaltenbewohner, wie Fledermäuse, Bilche, Vögel dürfen nicht gestört, verletzt oder getötet werden.). Die Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Einzelbaugenehmigung.

Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen (warmweiße LEDs). Die Farbtemperatur darf maximal 3000 Kelvin betragen. Zudem dürfen nur Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten und nicht seitlich bzw. nach oben abstrahlen. Das Lampengehäuse muss staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten!) und die Gehäusetemperatur darf außen max. 40 Grad betragen.

Zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind an entsprechenden Glasflächen, Vorkehrungen zur Verringerung des Vogelschlages zu ergreifen. Wirksame Maßnahmen sind z.B. unter <https://www.vogelwarte.ch/de/ratgeber/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden/> oder in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Eichelschwang“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.04.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Unterthingau, den

Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Unterthingau plant den Erlass dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Eichelschwang die gesteuerte Entwicklung der Ansiedlung zu sichern. Im Bereich ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Zweck der Satzung ist es nicht, zusätzliche Baufenster zu schaffen und eine Splittersiedlung zu erweitern, sondern im Rahmen der bestehenden Bebauungsstruktur positive Rahmenbedingungen für den Aus- und Umbau der vorhandenen Bauten zu definieren und die strukturelle Entwicklung von Eichelschwang geordnet zu ermöglichen. Bauvorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB sind ohne diese Satzung nicht ohne Weiteres möglich, aber durch den Strukturwandel nötig. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten wirken sich negativ auf die Einwohner- und Erwerbsstruktur aus, weshalb die vorliegende Satzung erstellt wird.

2. Übergeordnete Planung (FNP, Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm/ Amt für Ländliche Entwicklung)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Unterthingau befindet sich Eichelschwang im Außenbereich. Der Ortsteil ist nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Dargestellt im Umfeld sind ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Gesamtbereich, randlich im Nordwesten die Freihaltung von Aufforstung und Pflanzungen entlang von Straßen und Wegen (Baumreihen), im Südosten Flächen mit besonderer Bedeutung und hohem Entwicklungspotenzial für Trockenlebensräume.

Im Bereich der Ansiedlung selbst liegen zu erhaltende Gehölze, zu erhaltende Obstgärten, eine Überlandleitung zu einer Trafostation und eine Verkehrsachse.



Abbildung 1: Auszug FNP, Markt Unterthingau, Bereich Eichelschwang, unmaßstäblich

Der Regionalplan stellt den Markt Unterthingau im allgemein ländlichen Raum dar. Dem Markt Unterthingau ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Unterthingau.

3. Planung

3.1 Außenbereichssatzung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Umfeld der gegenständlichen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Für den Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein halbes Dutzend Wohngebäude umfasst. Beglei-

tend liegen im Weiler untergeordnete gewerbliche Nutzungen (wie Handwerks- oder Kleinhandelsbetrieb, Ferienwohnungsvermietung oder freiberufliche Nutzungen) vor. Eine letzte verbliebene Hofstelle liegt auf der Fl. Nr. 699 bei der Hausnummer 6 und das zugehörige Austragshaus belegt die Hausnummer 6a. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist damit nicht mehr gegeben. Daher hat sich der Markt dazu entschlossen, die gegenständliche Satzung aufzustellen.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde eng um die bestehende Bebauung gezogen und nur minimaler Abstand um die Bestandsgebäude gewählt.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur mittels der Festsetzungen einer Satzung städtebaulich ordnet. Innerhalb des Geltungsbereichs werden u.a. Wohnbauvorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen, sofern diese sich in die durch die Satzung vorgegebenen Rahmen einfügen. Die Außenbereichssatzung gewährt nicht aus sich heraus Baurecht. Es sind nur solche Vorhaben möglich, deren Zulässigkeit nach § 35 BauGB auch gegeben ist. Eine Außenbereichsverträglichkeit muss demnach noch gegeben sein (siehe § 35 Abs. 4 Ziff. 1-6 BauGB). Dies ist ggf. jeweils im Bauantrag anzugeben und gegenüber der Genehmigungsbehörde darzulegen. Darüber hinaus können weitere Auflagen folgen.

3.3 Regelungen zur Zulässigkeit

Für die neu zulässigen Gebäude für Wohnen – beschränkt auf solche, die dem § 35 Abs. 2 BauGB entsprechen, kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe wurden Baufenster im Bereich der Bestandsbauten, teils mit erweiterten Flächen für Nebenanlagen, festgesetzt. Die neuen Gebäude müssen sich ins ländliche Umfeld einfügen. Diese Gebäude sollten daher keine zu steilen Dächer erhalten und in ortstypischer Weise mit zwei Vollgeschossen und gegebenenfalls mit einem kleinen zweiten Obergeschoss ausgestaltet werden. Solarenergieanlagen auf dem Dach sind nur dachparallel üblich und daher in dieser Form zulässig.

Für Nebenanlagen, wie z.B. Garagen und überdachte Stellplätze „Carports“ sind zusätzlich zu den Baugrenzen noch Flächen mit einer roten Strichlinie nach 15.3 PlanZV umgrenzt, in denen diese Bauten zulässig sein sollen, wenn diese im Kontext mit den vorgenannten Wohn-, Gewerbe- oder Handwerksbetrieben dienlich zusammenhängen.

Je Wohneinheit sollten zwei Stellplätze vorgesehen werden. Dies soll sicherstellen, dass insbesondere im hier vorliegenden, stark ländlichen Bereich, ein Mindestmaß an Stellplatzflächen für die dringend benötigte individuelle Mobilität auf dem eigenen Grundstück vorgehalten wird. Zum Aufstellungszeitpunkt liegt die Stellplatzsatzung des Marktes Unterthingau in der Fassung vom 01.10.2025 vor, die anzuwenden ist.

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen wünschenswert, jedoch soll bei Umbaumaßnahmen maßvoll und verträglich vorgegangen werden. Ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen bringen dagegen regelmäßig mehr Nach- als Vorteile. Für die Errichtung von Wohngebäuden (sowie kleiner Handwerks- oder Gewerbenutzungen) sind daher Baugrenzen vorgesehen worden, innerhalb derer die entsprechenden Bauten zulässig sein sollen. Für hierfür dienliche Nebenanlagen sind zudem rote, gestrichelt umgrenzte Bereiche für Nebengebäude (z.B. Garagen) vorgesehen.

Eine bauleitplanerische Möglichkeit, Auswüchse zu verhindern, ist die Festsetzung von Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Daher werden in der Satzung für die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude Festsetzungen getroffen. Soweit sich im Bestand Gebäudeformen entwickelt haben, die hiervon abweichen, gilt Bestandsschutz. Es gelten die festgesetzten Zahlen nach Einschrieb in der Planzeichnung.

Die derzeitige Bebauungsdichte liegt bei 0,2 bis 0,5 vom Hundert durch Haupt- und Nebengebäude überdeckte Grundstücksbereiche. Genutzte Fläche und Flurstücksaufteilung liegen oftmals nicht in Deckung. Um dennoch fair und verträglich Wohnen zuzulassen, orientiert sich die Festsetzungssystematik an den allgemeinen Regelungen für Wohnbebauung im Außenbereich. Demnach sollen nach § 35 Abs. 5 Nr. 5 BauGB die künftigen Wohnnutzungen nicht mehr als zwei Wohnungen, unter Umständen (Buchstabe c) auch drei Wohnungen enthalten. Dies liefert das Grundmaß für die vorgesehenen Maximalwerte. Die nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe f zulässige Zahl von 5 Wohnungen je Hofstelle sind als pauschales Maß für bloße Wohnbauten nicht verträglich angesehen. In den im Bestand zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden liegen zwei oder drei, bei Hausnummer 3 eine im Wohnteil und drei im Stallausbau genehmigte Wohnnutzungen vor. Demnach sind drei Wohneinheiten je Baufenster dem Bestand angemessen anzusehen. In Teilen erlaubt der Wert auch noch zusätzliche Entwicklungen. Die verdichtende Entwicklung hat zahlenmäßig bei Hausnummer 3 im landwirtschaftlichen Kontext bereits stattgefunden.

Wegen der Auswirkungen auf die Besiedlungsdichte und die dadurch bedingte, vorzuhaltende Infrastruktur, werden auch Wohneinheiten in Ferienwohnungen und Fremdenzimmern in die Betrachtung miteinbezogen. Auf Grund der schwankenden Auslastungssituation werden Fremdenzimmer in ihrer Wirkung auf die infrastrukturellen Anforderungen niedriger bewertet. Erst bei drei Fremdenzimmern wird eine vergleichbare Anforderung wie bei einer Wohneinheit, einer Ferienwohnung oder einer regulären Wohneinheit unterstellt. Wegen der Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur und die vorzuhaltende Infrastruktur werden die Nutzungen, die für einen wechselnden Personenkreis und solche für dauerhaftes Wohnen darstellen zu Wohneinheiten im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gerechnet.

Bei den Gebäuden sind Bauten im Stile „II“ bzw. „II+D“ denkbar. Das bedeutet, dass 2 bis 2,66 rechnerische Geschosse ausgebildet werden können. 20-30% der Geschossfläche sind für Wände und Erschließung (Treppen etc.) erforderlich. Damit sind für 3 WE mindestens $[(0,7/3) \times 2]$ 47 % der Grundfläche, bestenfalls $[(0,8/3) \times 2,66]$ 71 % der jeweiligen Geschossfläche als Wohnfläche verfügbar. Die kleinste Baugrenze umfasst ca. 146 m², womit ca. 68 m² je Wohneinheit möglich sind (bei 2,2 Personen je Wohneinheit sind dies noch 31 m² pro Person) – damit ein Maß, das gesunde Wohnverhältnisse auch in kleinen Baugrenzen bei Ausnutzung der maximalen Wohneinheiten erlaubt.

4. Schutzgebiet / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

Auf die Meldepflicht bei der Auffindung von Bodendenkmälern nach BayDSchG wird hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

Der Weiler liegt umschlossen vom Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“, wobei die im Planausschnitt erfassten Gebäude von den aktuelleren, digitalen Darstellungen im BayernAtlas bereits ausgenommen sind (vgl. Abbildung 2).

Die nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nrn. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nach überschlägiger Betrachtung nicht beeinträchtigt. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter ist keine Beeinträchtigungen angezeigt. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BayKompV findet mit Bezug auf das jeweilige Vorhaben Anwendung (auf der Eingabe- bzw. Genehmigungsebene).



Abbildung 2: Luftbild mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet Nr. 11 bei Eichelschwang, BayernAtlas 2026

5. Freiflächengestaltung und Landschaftsbild

Gehölze im Bestand sollten aus landschaftsbildlichen und ökologischen Gesichtspunkten erhalten bleiben. Eine gute Durchgrünung der Ortslage soll beibehalten und gefördert werden, um die Einbindung in die touristisch genutzte Kulturlandschaft sicherzustellen. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Die nicht anderweitig genutzten Grundstücksbereiche sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese möglichst gleichwertig bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Es ist zweckdienlich, Anträgen auf Baugenehmigung einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der eine Flächenbilanzierung mit Aufstellung der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen beizulegen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).

Grenzabstände (z.B. bei Pflanzungen, Zäunen) sind einzuhalten, damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird. Dies bedeutet unter anderem, dass Bäume in der Regel 4 m von der Grundstücksgrenze zu landwirtschaftlichen Grundstücken zurückversetzt gepflanzt (Stammabstand) werden müssen.

6. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

Anbindung:

Eichelschwang liegt gut zwei Kilometer südlich der Ortslage Oberthingaus und etwa drei Kilometer südlich von Unterthingau. Nördlich von Unterthingau besteht Anschluss an die Bundesstraße B 12 und darüber an das Mittelzentrum Marktobderdorf.

Wasserwirtschaft:

Da unverschmutztes Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone vorzunehmen. Die einschlägigen Regelwerke zum Umgang mit dem Oberflächenwasser sind zu beachten. Insbesondere darf es durch Vorhaben zu keiner Schlechterstellung der Grundstücke Dritter bezüglich des Oberflächenwassers kommen.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

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

Denkmalschutz

Die Planung umfasst etwa den historischen Bereich Eichelschwang „Ortschaft Eichelschwang“, wie sie in den Uraufnahmen von vor ca. 200 Jahren kartiert ist. Somit könnten bei Bodeneingriffen Funde zu Tage treten, die aus älteren Zeitstellungen stammen. Der Burgstall D-7-8229-0009 liegt ca. 1 km südwestlich.

Abfallwirtschaft:

Die hygienische Entsorgung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Spartenkontakt Telekommunikation:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PT1 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen (Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 78877701)

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Verteilnetz GmbH, zuständige Betriebsstelle ist Biessenhofen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen)

7. Kartengrundlage

Für den Bereich liegt die Kartengrundlage der Bayerischen Vermessungsverwaltung, zur Verfügung gestellt durch den Markt Unterthingau (Stand 12/2025) vor.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Unterthingau,

Thomas Haag, Stadtplaner

Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister