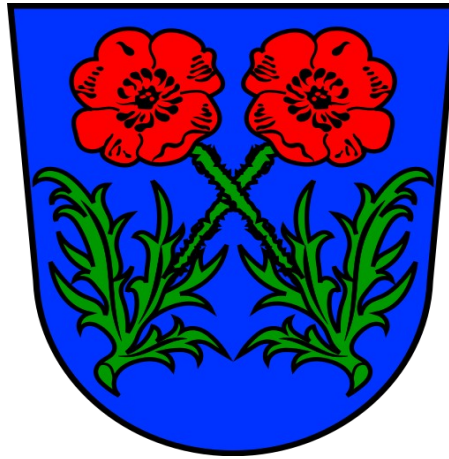


# Markt Unterthingau

Landkreis Ostallgäu



## 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB

### Inhalt:

Satzung

Begründung

Entwurf

i.d.F. vom 08.08.2022

Auftraggeber Markt Unterthingau Marktplatz 9 87647 Unterthingau	Tel.: 08377.9201.0 Fax: 08377.9201.99 E-Mail: info@unterthingau.de
<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Unterthingau  
für die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“, 1.  
Änderung gemäß § 13 BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet den Geltungsbereich der ursprünglichen 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“. Es liegt am westlichen Rand der Ortslage Untertingau, nördlich der Kreisstraße OAL 10, die teilweise im Geltungsbereich liegt, und südlich des Reichenbachs.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 475 (TF), 609, 612 (TF) und 614 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Unterthingau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,64 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 08.08.2022. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 08.08.2022 beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1. Es ändert sich im Vergleich zur ursprünglichen 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ die ursprüngliche Planzeichnung nicht.
- 3.2. Darüber hinaus ändern sich im Textteil der ursprünglichen 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ die nachfolgenden textliche Festsetzungen:
- Der Punkt 1.1 der ursprünglichen Satzung im Abschnitt „1. Art der baulichen Nutzung“ wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

„1.1 Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)

a.) Der in der Planzeichnung mit GE 1, GE2 und GE 3 gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt

b.) Im GE 1, GE 2 und GE 3 sind zulässig

- (1) Einzelhandelsnutzungen nur mit den nachfolgend genannten Einschränkungen:
- Verkaufsstellen produzierender Gewerbebetriebe (Werksverkauf), den dem Betrieb räumlich und funktional untergeordnet sind, und
  - sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250qm.
- Eine funktionale Unterordnung nach Buchst. b) Abs. 1 1. Spiegelstrich liegt vor, wenn die vertriebenen Waren überwiegend im Plangebiet hergestellt oder weiterverarbeitet werden.
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit max. 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb, sofern diese Wohnung in ein Betriebsgebäude integriert wird.

c) Im GE 2 sind darüber hinaus zulässig

- (1) Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)
- (2) Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2)

d) Im GE 1, GE 2 und GE 3 sind nicht zulässig

- (1) Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen)
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2)
- (3) Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten)

e) Im GE 1 und GE 3 sind darüber hinaus nicht zulässig

- (1) Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)
- (2) Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2)

f) Im GE 1 und GE 2 sind darüber hinaus unzulässig:

1. Mistlegen und Dunglegen,
2. Mistcontainer, Container für Tierkörperbeseitigung u.ä.,
3. Güllegruben und
4. Waschplätze für Tiertransportfahrzeuge und Waschplätze für landwirtschaftliche Fahrzeuge,
5. Anlagen zur Lagerung, Beseitigung, Reinigung, Verwertung oder Verarbeitung von Tierkörpern, Tierkörperbestandteilen sowie tierischen Abfällen und Exkrementen nach Ziff. 7 der 4. BimSchV,
6. Anlagen zum Schlachten von Tieren und
7. sonstige Anlagen nach Ziff. 7 der 4. BimSchV.“

#### § 4 Inkrafttreten

Die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.08.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Unterthingau, den

---

Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister

## Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss am 08.08.2022.
2. Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung am 08.08.2022.
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am \_\_.\_\_.2022.  
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis zum \_\_.\_\_.2022.  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 13.04.2022 und Termin zum \_\_.\_\_.2022.
4. Abwägung und Satzungsbeschluss am \_\_.\_\_.2022.
5. Ausgefertigt am

Markt Unterthingau, den

Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister

Siegel

6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am  
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Markt Unterthingau, den

Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister

Siegel

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet den Geltungsbereich der ursprünglichen 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“. Es liegt am westlichen Rand der Ortslage Unterthingau, nördlich der Kreisstraße OAL 10, die teilweise im Geltungsbereich liegt, und südlich des Reichenbachs.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 475 (TF), 609, 612 (TF) und 614 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Unterthingau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,64 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

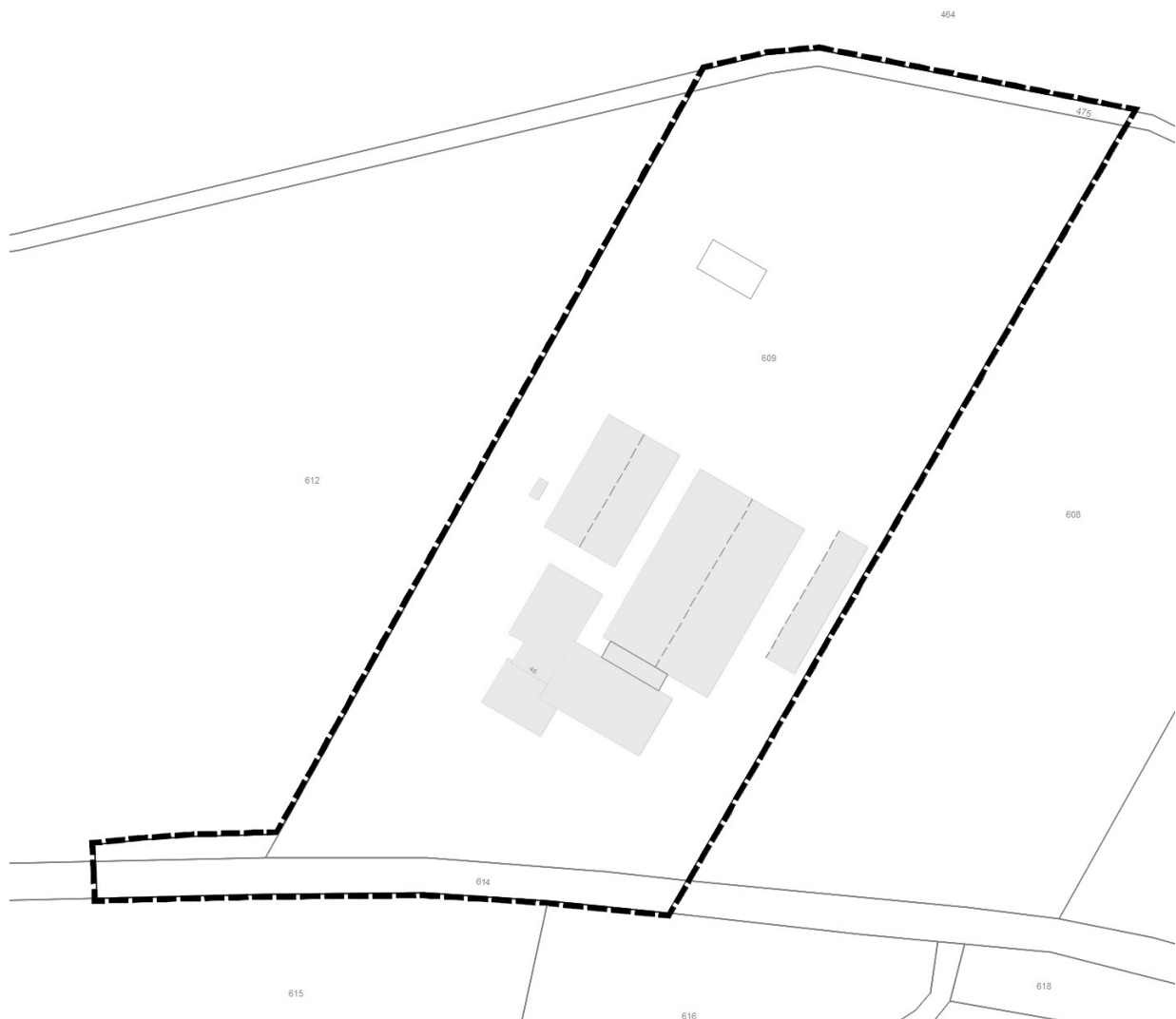


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

#### 2.1. Anlass der Planung

Der Markt Unterthingau möchte den ursprünglichen Bebauungsplan in einzelnen Punkten ändern. Es sollen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes dahingehend geändert werden, dass im Teilgebiet GE 2 auch die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sein sollen. Ebenso sollen im Teilgebiet GE 2 die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke bleiben hingegen ausgeschlossen. Grundlage hierfür ist der § 1 Abs. 9 BauNVO. Dort heißt es: „Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan

bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Begründet wird der Ausschluss kirchlicher Nutzung damit, dass keine Möglichkeit für Sekten geschaffen werden soll, im Plangebiet Räumlichkeiten anzukaufen und entsprechend zu nutzen. Die Ausbreitung von Gruppierungen wie der „Wankmiller-Sekte“ sollen damit verhindert werden. Der Ausschluss von kulturellen und sozialen Nutzungen soll verhindern, dass es zu möglichen Immissionskonflikten mit der benachbarten Gewerbenutzung kommen. Gleichzeitig sollen sportliche und gesundheitliche Nutzungen zugelassen werden, um beispielsweise die Ansiedlung eines Fitnessstudios im Teilgebiet GE 2 des Plangebietes zu ermöglichen. Die Ausweitung der zulässigen Nutzungen wird damit begründet, dass noch nicht alle Flächen im Plangebiet genutzt werden und die Marktgemeinde dort eine größere Bandbreite an möglichen, gebietsverträglichen Nutzungen zulassen möchte.

### 3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass im Teilgebiet GE 2 zusätzlich zu den bisher zugelassenen Nutzungen auch Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig sind. Die ebenfalls gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke bleiben jedoch ausgeschlossen.

Die übrigen Festsetzungen der ursprünglichen 3. Erweiterung bezüglich Einzelhandelsnutzung, Betriebsleiterwohnungen und zusätzlichen Ausschlüssen von Mistlegen, Waschplätzen für Fahrzeuge, Schlacht- und Tierkörperbeseitigungsanlagen etc. im GE 1 und GE 2 bleiben bestehen. Darüber hinaus wird präzisiert, dass Anlagen für sportliche Zwecke sowie für gesundheitliche Zwecke in den Teilgebieten GE 1 und GE 3 nach wie vor ausgeschlossen bleiben.

### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Markt Unterthingau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die Fläche der gegenständlichen Bauleitplanung bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Da sich durch die aktuelle 1. Änderung der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ die Art der baulichen Nutzung nur in einzelnen Zulässigkeiten von Nutzungen ändert, das Plangebiet aber nach wie vor ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bleibt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

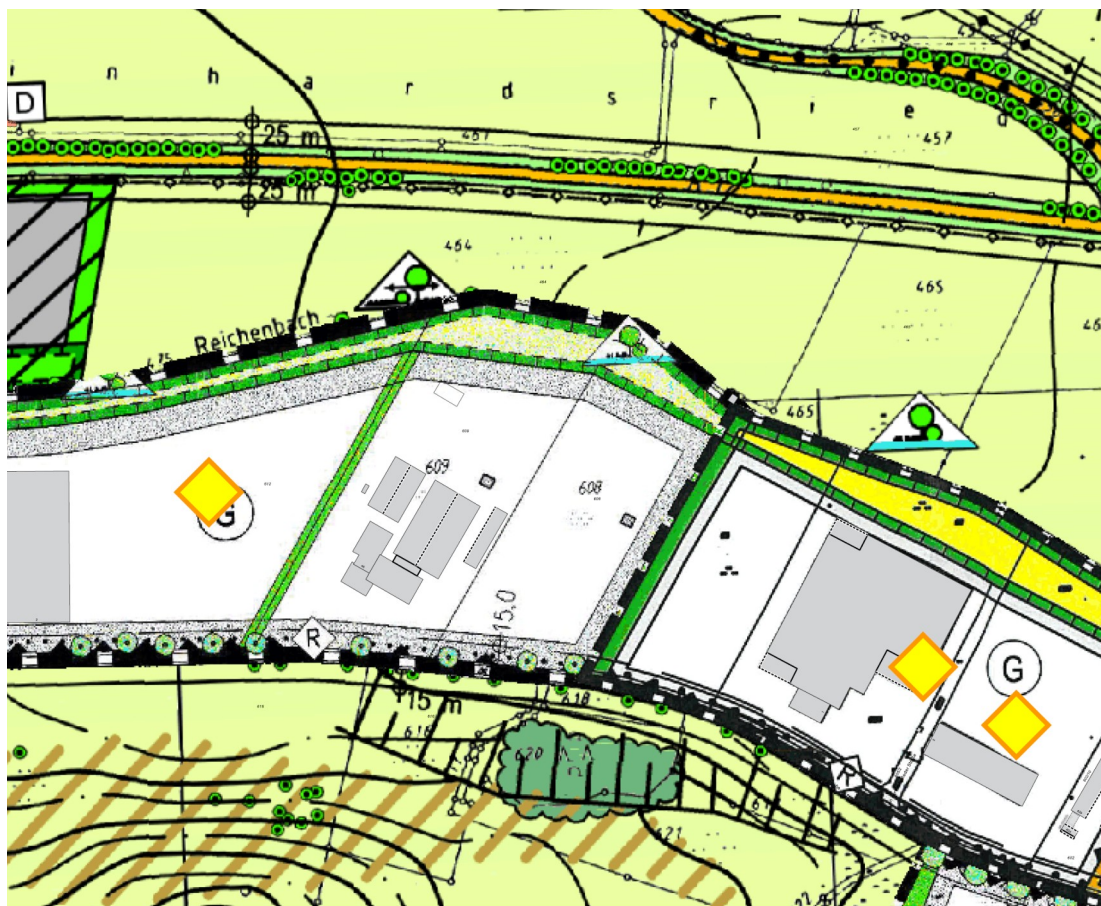


Abbildung 2: Flächennutzungsplan des Marktes Unterthingau im Bereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

## 5. Grünordnung / Biotop / Ausgleichsregelung

### 5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus der zugrundeliegenden 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet Nr. 18 „Unterthingau West“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

### 5.2. Biotop

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs findet sich kein Biotop. Diesbezüglich ist nicht von einer Beeinträchtigung der Planung auszugehen.

### 5.3. Ausgleichsregelung

Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant und für den ursprüngliche Bebauungsplan wurde eine Ausgleichsfläche ermittelt und festgesetzt, welche teilweise im Norden des Plangebietes liegt, teilweise vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht wurde. Die gegenständlichen Änderungen bedeuten keine weitere Verdichtung und keinen weiteren Eingriff in die Natur. Es ist daher auch für die gegenständliche Änderung kein Ausgleich notwendig.

## 6. Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt.

## 7. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtigen Ablagerungen 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.

#### 8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ein seinen weiteren Umland bis zu mehreren hundert Metern befinden sich keine Baudenkmale. Da durch die gegenständliche Änderung keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, ist keine Beeinträchtigung durch Denkmäler zu erwarten.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 DSchG:*

*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.“*

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail:

DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 9. Energieversorgung / Telekommunikation

Die Erdgas Schwaben GmbH, die LEW Verteilnetz GmbH, die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH werden am Vorhaben beteiligt.

#### 10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren, den \_\_.\_\_.2022

Markt Unterthingau,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Bernhard Dolp, Erster Bürgermeister