

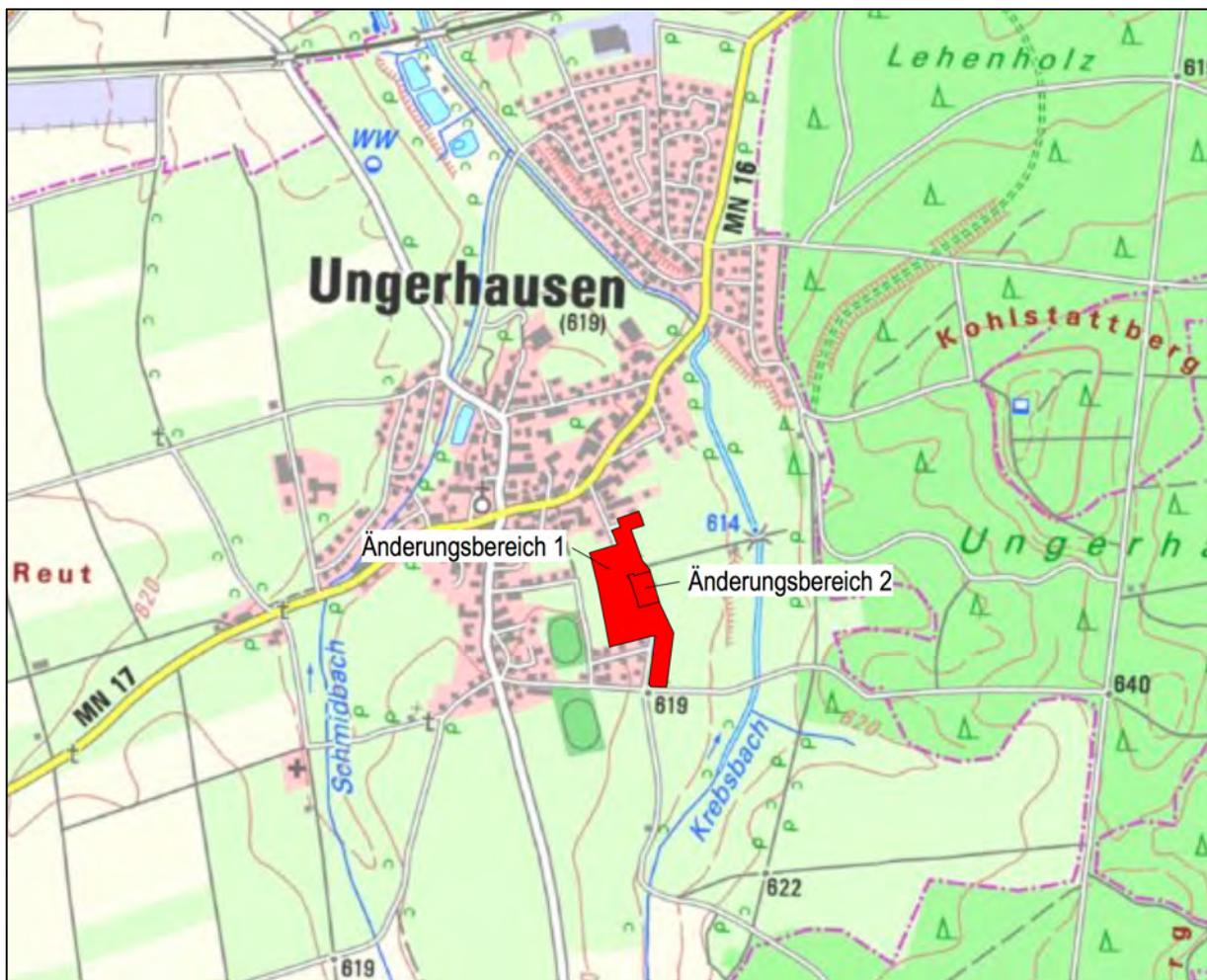
GEMEINDE UNGERHAUSEN



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 22.03.2018

Begründung mit Umweltbericht



Übersichtslageplan ohne Maßstab

Begründung

Inhalt:

1. Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf
2. Planungsrechtliche Situation
3. Bestandssituation / Realnutzung
4. Immissionsschutz / Fluglärmschutzverordnung Memmingen
5. Planung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlagen:

1. Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Stand vom 05.10.2017, fortgeschrieben am 25.01.2018

1. Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen umfasst einen Änderungsbereich mit einer Gesamtgröße von etwa 3,0 ha an südöstlichen Ortsrandbereich der Ortschaft.

Das Plangebiet (PG) untergliedert sich in einen ca. 2,74 ha umfassenden Änderungsbereich 1 und einen ca. 0,25 ha großen Änderungs- bzw. Berichtigungs- und Nachführungsbereich 2 östlich entlang der Schloßbergstraße im Einmündungsbereich des Krautgartenweges. Der Änderungsbereich 2 beinhaltet die Flächen der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“.

Die Netto-Flächenneudarstellung (ohne Flächen für die „Ortsrandeingrünung“ und „örtliche Verkehrsflächen“) an Gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO beträgt dabei insgesamt rund 2,58 ha, wobei rund 1,1 ha davon entweder bereits bebaut sind oder sich in einer planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB befinden bzw. letztlich eine planerische Berichtigung bzw. Nachführung auf Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplanung darstellen. Im Ergebnis werden damit ohne Berücksichtigung dieser Flächenbereiche rund 1,5 ha neu als Gemischte Bauflächen (mit einem grundsätzlichen Gebietscharakter von Dorfgebietsflächen) in der verfahrensgegenständlichen Plandarstellung gekennzeichnet.

1.1 Änderungsbereich 1

Mit der gegenständlichen Planung trägt die Gemeinde vor dem Hintergrund der bestmöglichen Nutzung der vorhandenen Potentiale (v.a. auch der bestehenden Infrastruktureinrichtungen / Erschließungsmöglichkeiten) sowie auch der gleichzeitigen Berücksichtigung des bestehenden, landwirtschaftlichen Bezugs / Grundcharakters des Plangebietsumgriffes im Wesentlichen folgenden Zielsetzungen Rechnung: Insbesondere sollen die Flächen des PG zum einen dem aktuell ununterbrochen vorherrschenden, dringenden Bedarf an Flächen für eine Wohnnutzung dienen als auch

zum anderen einer aus gesamtplanerischer Sicht seitens der Gemeinde wünschenswerten zweckmäßigen und zielführenden Möglichkeit zur Fortentwicklung und nachhaltigen Sicherung von kleineren mittelständischen Gewerbebetrieben / vorrangig Handwerksbetrieben sowie auch von landwirtschaftlichen Nutzungen zur Verfügung stehen, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Dabei stellt die Lage bzw. der Flächenumgriff am südöstlichen Randbereich des Siedlungsgefüges entlang der Schloßbergstraße in Bezug auf den gewünschten Nutzungsdreiklang bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft nicht zuletzt auch aufgrund der bereits durch die Landwirtschaft insgesamt vorgeprägten Bestandssituation des Plangebietsumgriffs hierfür vermutlich den im Grunde am meisten geeigneten Standort im Bereich der Gesamt-Ortschaft für eine dahingehend weiterführende Fortentwicklung dar (mit einem weitestmöglich geringfügigen Konfliktpotential der unterschiedlichen Nutzungen). Nicht zuletzt ist im gesamtplanerischen Zusammenhang auch die bestehende mittelständische Schreinerei Herb (Schloßbergstraße 3) am nördlichen Anschluss an das Plangebiet zu erwähnen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 350 m großteils beidseitig entlang der Schloßbergstraße, in deren Umgriff ausgehend vom Siedlungsbestand in mehreren Bereichen bereits Ansätze von Siedlungstätigkeiten vorhanden sind. Im südlichen Abschnitt besteht zudem bereits eine nahezu durchgehende westseitige Bebauung. Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht stellt das Plangebiet bzw. die gegenständliche Arrondierung der gemischten Bauflächen mit dem Ziel der Entwicklung einer beidseitig geschlossenen Bebauung entlang der Schloßbergstraße aufgrund dessen insbesondere auch eine sinnvolle Ergänzung und gleichzeitig zweckmäßig-zielführende Abrundung des Gesamtsiedlungsgefüges der Ortschaft im Bereich des südöstlichen Ortsrandes von Ungerhausen dar. Abschließend erfolgt in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit für eine Anpassung bzw. weiterführende Entwicklung der Ortsrandeingrünung nach Richtung Südosten zur Schaffung eines qualitätsvollen, langfristig wirksamen und v.a. durchgehend vorhandenen harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft gegenüber dem östlich angrenzenden Krebsbachtalraum.

1.2 Änderungsbereich 2 bzw. Berichtigungs- / Nachführungsbereich

Für die Fläche des Änderungsbereichs 2 erfolgt im Zuge dieses Verfahrens lediglich eine Planberichtigung / Nachführung der Flächennutzungsplanung bzw. Plananpassung in Bezug auf die Flächen der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ östlich entlang der Schloßbergstraße im Einmündungsbereich des Krautgartenweges.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung vom 05.10.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2 Darstellung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der am südöstlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen entlang der Schloßbergstraße gelegene räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt ca. 3,0 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 (ca. 2,74 ha) umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 111 (TF = Teilfläche), 113 (TF), 115 (TF), 116 (TF), 117 (TF), 119, 119/1 (TF), 119/2, 119/3 (TF) und 121 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungs- bzw. Berichtigungs- und Nachführungsbereichs 2 (ca. 0,25 ha) umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 121 der Gemarkung Ungerhausen.

In der Plandarstellung sind die Grenze des Geltungsbereichs bzw. sind die beiden Änderungsbereiche mit einer schwarzen sowie dunkelgrauen, unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

2.2.1 Änderungsbereich 1

Die ca. 2,74 ha umfassende Fläche des Änderungsbereiches 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 abgesehen von den bestehenden „örtlichen Verkehrsflächen“ der Schloßbergstraße und des Krautgartenweges (ca. 0,1 ha) und den bereits dargestellten Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ (ca. 0,24 ha) ausnahmslos als Teil der „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet (ca. 2,4 ha). Davon weisen allerdings wiederum bereits ca. 0,9 ha entweder eine Bestandsbebauung mit entsprechend genutzten Nebenflächen auf oder diese befinden sich in einer planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB, weshalb letztlich eine „reale“ / Netto-Flächenneudarstellung von lediglich noch rund 1,5 ha der „Fläche für die Landwirtschaft“ als Gemischte Bauflächen erfolgt.

In Ergänzung zu Ziffer 1.1 ist festzuhalten, dass es sich bei dem gegenständlichen Änderungsbereich im Hinblick auf die Bestandssituation des Gesamt-Siedlungsgefüges sowie die räumliche Lage um eine aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht sinnvolle bzw. zweckmäßig-zielführende Ergänzung und Arrondierung des Siedlungsgefüges im Südosten von Ungerhausen handelt. Ziel ist die Entwicklung einer harmonisch bzw. geordnet wirkenden beidseitigen Bebauung entlang der Schloßbergstraße als bestehende Erschließungsfläche (hierdurch erfolgt insbesondere: Nutzung vorhandener Potentiale / sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Anbindung an geeignete bzw. Arrondierung bestehender Siedlungseinheiten). Des Weiteren trägt die an die Planungsinhalte angepasste Ortsrandeingrünung neben der Schaffung eines zukünftig harmonischen Übergangs zur freien Landschaft in diesem Bereich insbesondere auch zur Möglichkeit für die Schaffung einer qualitätsvollen und durchgehend räumlich deutlich wahrnehmbaren bzw. definierten Ortsrandsituation im Bereich des südöstlichen Siedlungsgefüges der Ortschaft bei. Abschließend ist die Erschließung der neu dargestellten gemischten Baufläche über die Bestandssituation als vollumfänglich sichergestellt zu bewerten bzw. das Plangebiet auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (keine Erfordernis zur Anlage gesonderter großflächiger Erschließungsflächen) und eine weitgehend ökonomische Erschließungssituation als grundsätzlich vorteilhaft zu bewerten.

Standortalternativen

Insbesondere aufgrund der bestehenden, vorrangig wohngenutzten Siedlungsstrukturen im Westen und Norden sowie auch der übergeordneten Raumwiderstände bzw. der im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigenden Erfordernisse des Verkehrsflughafen Memmingen im Süden (bzw. Südosten und Südwesten) und des naturschutzfachlich wertgebenden Talraums des Krebsbaches im Norden und Osten sind in der Ortschaft im Ergebnis keine alternativen Standorte für die Darstellung / Umsetzung des Planvorhabens in Bezug auf gemischte Bauflächen vorhanden. Die räumliche Lage bzw. der Flächenumgriff am südöstlichen Randbereich des Siedlungsgefüges entlang der Schloßbergstraße stellt in Bezug auf den gewünschten Nutzungsdreiklang bestehend aus Wohnen,

Gewerbe und Landwirtschaft nicht zuletzt auch aufgrund der bereits durch die Landwirtschaft insgesamt vorgeprägten Bestandssituation des Plangebietsumgriffs hierfür vermutlich den im Grunde am meisten geeigneten Standort im Bereich der Gesamt-Ortschaft für eine dahingehend weiterführende Fortentwicklung dar (mit einem weitestmöglich geringfügigen Konfliktpotential der unterschiedlichen Nutzungen). Außerdem stellt die gegenständliche Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Ergänzung / Arrondierung des Siedlungsgefüges im Südosten von Ungerhausen dar, da im südlichen und nördlichen Bereich entlang der Schloßbergstraße bereits eine vergleichsweise umfassende Bestandsbebauung vorhanden ist sowie die Flächen östlich der Schlossbergstraße auch bereits im mittleren Abschnitt im Bereich einer Einbeziehungssatzung (Änderungsbereich 2) überplant wurden. Zusätzlich ist durch die bestehende Schloßbergstraße die Erschließungssituation des Gebietes bereits grundsätzlich vorhanden bzw. als sichergestellt zu bewerten. Eine Rücknahme von bereits dargestellten Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht als zielführend bzw. erforderlich erachtet, da diese letztlich in Ungerhausen, v.a. auch aufgrund der Auswirkungen der o.g. Raumwiderstände, nur in einem vergleichsweise untergeordneten Umfang vorhandenen sind bzw. im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell nur wenige noch nicht bebaute Flächen als Bauflächen dargestellt sind. Zudem wäre eine Rücknahme von Bauflächen im Hinblick auf die nach Umsetzung der gegenständlichen Planung insgesamt nun auch nach Richtung Südosten hin kompakt wirkende, räumliche Gesamt-Ausdehnung des Siedlungsgefüges aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht nicht als zielführend zu bewerten.

Vertiefte ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Da es sich im gegenständlichen Fall aus gesamtplanerischer Sicht um eine zielführende Arrondierung des Siedlungsgefüges von Ungerhausen handelt und faktisch keine alternativen Standorte für das gegenständliche Planvorhaben vorhanden sind (siehe vorhergehendes Kapitel), sieht die Gemeinde im gegenständlichen Einzelfall ausnahmsweise von einer detaillierten Darlegung der Potentiale im Bereich der Ortslage von Ungerhausen zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) ab.

Grundsätzlich wird allerdings zur Kenntnis gegeben, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz), welche von Seiten der Gemeinde für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Bauflächen genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten bzw. derzeit faktisch nicht vorhanden ist. Damit ist ebenfalls die diesbezügliche Handlungsfähigkeit der Gemeinde insbesondere im Hinblick auf den aktuell weiterhin unverändert vorherrschenden, dringenden Bedarf an Bauflächen als stark eingeschränkt zu bewerten. Auf die Ausführungen unter dem Kapitel 1. bzw. 1.1 wird in diesem Zusammenhang ergänzend verwiesen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Ungerhausen, wie in vielen Orten entlang der überregionalen Entwicklungsachse, gebildet durch die BAB 96 und die Bahnstrecke München–Lindau mit einer derzeit stattfindenden vergleichsweise starken dynamischen Entwicklung, eine ununterbrochen hohe Nachfrage nach Bauflächen vorherrscht, bei einer generell immer geringer werdenden Grundstücksverfügbarkeit durch die Gemeinde(n). Dabei ist im Fall der Gemeinde Ungerhausen zudem noch die relative Nähe zu Memmingen, dem Kreuzungspunkt dieser Entwicklungsachse mit der Entwicklungsachse (Kempten-Memmingen-Ulm) entlang der BAB 7 bzw. des Illertalraumes besonders zu spüren, wodurch die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum /

Bauflächen durch die Gemeinde (dem sich die Gemeinde Ungerhausen als zentrales Aufgabenfeld auch weiterhin in starkem Maße verpflichtet sieht) zusätzlich erschwert wird.

Im Ergebnis ist die Umsetzung der plangegegenständlichen FNP-Änderung deshalb aus gesamtplanerischer Sicht gerechtfertigt sowie eine Rücknahme anderer im FNP ausgewiesener Flächen, als nicht sinnvoll bzw. zielführend zu bewerten.

2.2.2 Änderungsbereich 2 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich)

Die ca. 0,25 ha umfassenden Flächen des Änderungsbereichs 2 am Standort der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 neben den „örtlichen Verkehrsflächen“ der Schloßbergstraße (ca. 0,05 ha) als „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 0,2 ha) gekennzeichnet.

2.3 **Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm 2013

Die Gemeinde Ungerhausen zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger Grundsatz formuliert:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP 2013, 2.2.5 (G))



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt (Auszug):

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Regionalplanung

Allgemeine Ziele des Regionalplans Donau-Iller bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden. (...)
- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)

Fazit:

Die gegenständliche 3. Flächennutzungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Im Weiteren und insbesondere im Hinblick auf die Themenbereiche der Prüfung von Standortalternativen und der Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 2.2 verwiesen.

3. Bestandssituation / Realnutzung

Lage des Änderungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen beidseitig entlang der bereits vorhandenen Schoßbergstraße. Nördlich und südwestlich grenzt das Gebiet an bereits bebaute Flächen bzw. im gesamten westlichen Bereich an das Siedlungsgefüge und die derzeitigen Siedlungsränder der Ortschaft an. Nach Richtung Osten und Süden grenzen intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen an das Plangebiet.

Detailliertere Aussagen zur Bestandssituation bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist und dieser beiliegt.

Realnutzung

Änderungsbereich 1: Der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Drei Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits bebaut – zwei Wohnhäuser und ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen - und weisen auf den zugehörigen Flächen eine entsprechende Nutzungsintensität auf (Gebäude mit Nebenflächen, Hof- und Zufahrtbereiche sowie vergleichsweise intensive Gartennutzungen, teils mit Obstgehölzbeständen, etc.). Das Gebiet wird von der Schloßbergstraße in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Etwa in der Mitte des Änderungsbereiches zweigt von der Schloßbergstraße in östlicher Richtung ein Wirtschaftsweg bzw. der Nördliche Krautgartenweg ab. An dessen Südseite befinden sich in einer Entfernung von rd. 120 m bzw. 160 m zur Plangebietsgrenze eine Fahrsiloanlage sowie eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle.

Entlang der Schloßbergstraße sind im Plangebietsumgriff insgesamt 4 straßenbegleitende Einzelgehölze (Laubgehölze jungen bis mittleren Alters) vorhanden bzw. im nördlichen Teilbereich eine Birke und zwei Bergahorne sowie im südlichen Randbereich an der Einmündung in die Forststraße eine Birke.

Weitere wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind nicht vorhanden. Die Fläche des Änderungsbereiches fällt insgesamt leicht nach Richtung Osten zum Krebsbach hin sowie zu dem – entgegengesetzt zur übergeordneten Richtung des Talraumes des Krebsbachs nach Norden / Nordwesten – nach in Richtung Süden hin ab.

Änderungsbereich 2: Des Plangebiet weist neben den Straßen- und zugehörigen Nebenflächen der Schloßbergstraße ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen auf.

Bauschutzbereich für Flugverkehr gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen. Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.

4. Immissionsschutz / Fluglärmverordnung Memmingen

Die immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen Nutzungen) werden abschließend im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen / des jeweiligen Bebauungsplanes oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen behandelt.

Flugverkehr – Fluglärm

A) Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1 vom 06.11.2012:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die derzeit rechtskräftig festgelegte bzw. bestandskräftige Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq\ Tag} \geq 60$ dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen befindet (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012).

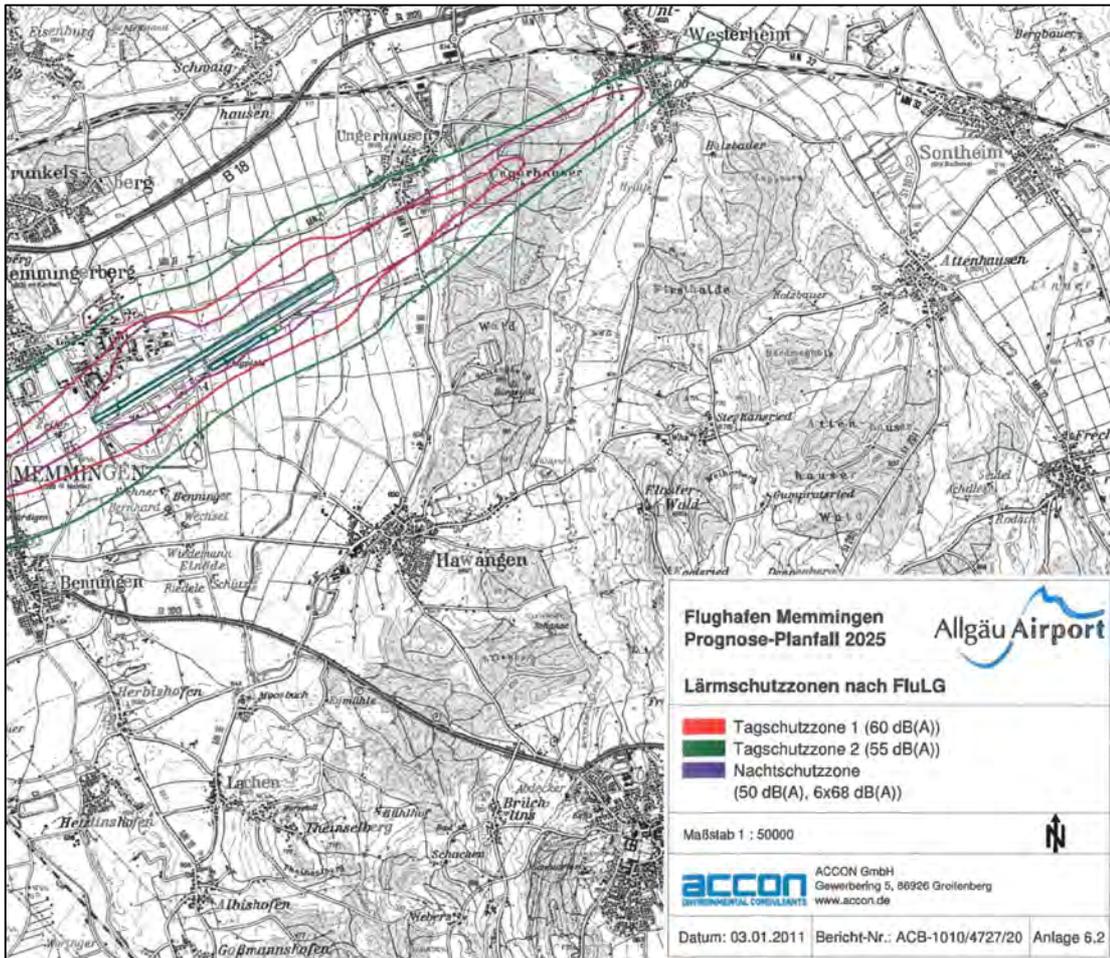
Die derzeit gültige Zonenumgrenzung wurde in der Plandarstellung unter dem Planungsteil „2. Planung“ gem. den Inhalten der „Detailkarte Lärmschutzbereich – Blatt 3“ der vorgenannten Verordnung eingetragen bzw. wurde darin nachrichtlich übernommen. Diese ragt zudem am äußersten südöstlichen Randbereich geringfügig in den Vorhabenbereich hinein, was bezogen auf diesen derzeit gültigen Planungsstand auf der Ebene der nachfolgenden Planungen vorrangig durch eine entsprechende räumliche Situierung der Bebauung außerhalb der Zone zu berücksichtigen ist.

Im Hinblick auf die räumliche Lage des Plangebietes und insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung / des angrenzenden Siedlungsbestandes am südöstlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen zum vorgenannten aktuell bestandskräftigen Lärmschutzbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings durch das gegenständliche Planvorhaben gegenüber der Bestandssituation keine zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen bzw. Konfliktsituationen sowohl durch den Flugverkehrs als auch auf den Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen zu erwarten. Im Ergebnis ist deshalb von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der bestandskräftigen Lärmschutzverordnung auszugehen.

B) Verfahren zur Änderung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013:

Mit bestandskräftigem Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 wird derzeit bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt.

Grundlage dieses Verfahrens stellen die im Planfeststellungsbeschluss enthaltenen Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen (allerdings ohne zwingende Verbindlichkeit für das Ordnungsverfahren) des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg dar (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20):



Ausschnitt der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLärmG mit Stand vom 03.01.2011)

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sieht zur Sicherstellung des Schutzes vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm die Einrichtung von Lärmschutzbereichen vor. Darin gelten insbesondere Bauverbote, Beschränkungen der baulichen Nutzungen und erhöhte Schallschutzanforderungen für immissionsempfindliche Nutzungen. Der Lärmschutzbereich eines Flughafens wird nach dem Maße der Lärmbelastigung in zwei Tagschutzzonen und eine Nachtschutzzone untergliedert.

Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLärmG vom 03.01.2011) des vorliegenden Gutachtens entsprechend zu erwartenden Lärmkonturen bzw. die Konturen der Tagschutzzonen 1 (60 dB(A)) und der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) sind in der Plandarstellung nachrichtlich-informativ eingetragen. Für die lagegenaue Berücksichtigung der Schutzzonen sind die am 11.01.2018 von der Fa. Accon GmbH erhaltenen georeferenzierten Daten eingearbeitet. Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen berücksichtigt.

Bewertung für das Plangebiet:

Gem. dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb der 3 vorgenannten Lärmschutzzonenbereiche. Dabei liegt der gesamte Nord- und mittlere Teilbereich des Änderungsbereiches 1 (inkl. des Änderungsbereichs 2 bzw.

des Berichtigungs- / Nachführungsbereiches) innerhalb der Tagschutzzone 2. Der südliche Teilbereich befindet sich innerhalb der Nachtschutzzone und teils noch innerhalb der Tagschutzzone 1.

Zulässigkeit von Nutzungen: Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl innerhalb der Tagschutzzone 1 als auch in der Nachtschutzzone die Errichtung von Wohnungen (Wohnnutzungen) und schutzbedürftigen Einrichtungen wie bspw. Krankenhäuser, Altenheime, Schulen oder Kindergärten nach § 5 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) unzulässig ist. Die mit dem Planvorhaben (Neudarstellung einer „gemischten Baufläche“ (Dorfgebietsfläche)) zur gesamtplanerisch-zielführenden Arrondierung des südöstlichen Ortsrandbereiches ebenfalls für eine Umsetzung / Ansiedlung vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und gesamtgebietsverträgliche landwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich zulässig.

Innerhalb der Tagschutzzone 2 dürfen Wohnnutzungen zwar erfolgen bzw. Wohnungen errichtet werden, allerdings sind hierfür die entsprechenden Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) einzuhalten. Auch ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Errichtung von schutzwürdigen Einrichtungen grundsätzlich auch in dieser Schutzzone nicht gestattet (gem. Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern vom 05.12.2017).

Die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen (Einzel-)Nutzungen) erfolgt unter Berücksichtigung einer grundsätzlich konfliktfreien Bauleitplanung abschließend im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen / des jeweiligen Bebauungsplanes oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die **künftigen, abschließend** durch die Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen **festgesetzten Lärmschutzzonen in Lage und Größe von den vorliegenden und berücksichtigten Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen aus dem Jahr 2011 abweichen können** (gem. Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 03.01.2011, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG).

5. Planung

Änderungsbereich 1

Auf der ca. 2,74 ha umfassenden Fläche des Änderungsbereiches 1 erfolgt gegenüber der wirksamen Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 2006 die Änderung von ca. 0,24 ha dargestellten Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ sowie von ca. 2,4 ha an „Flächen für die Landwirtschaft“ vorrangig in eine ca. 2,4 ha umfassende „gemischte Baufläche“ (Dorfgebietsfläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Dabei weisen von den überplanten, ca. 2,4 ha an „Flächen für die Landwirtschaft“ allerdings bereits ca. 0,9 ha entweder eine Bestandsbebauung mit entsprechend genutzten Nebenflächen auf oder befinden sich diese in einer planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB, weshalb letztlich eine „reale“ / Netto-Neuinanspruchnahme von lediglich noch ca. 1,5 ha der „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgt. In diesem Zusammenhang erfolgt zudem die Anpassung der räumlich-funktional zielführenden Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten für die Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft im Osten und Südosten des Ortes. Dabei wurde nach Richtung Süden im südlichen Randbereich bzw. im Einmündungsbereich der Schloßbergstraße in die Forststraße der grünordnerischen Bestandssituation mit einer entsprechenden Verbreiterung der Grünfläche Rechnung getragen. Die entsprechende

Darstellung an Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ umfasst insgesamt rund 0,25 ha.

Die abschnittsweise mit überplanten „örtlichen Verkehrsflächen“ der Schloßbergstraße und des Krautgartenweges (ca. 0,1 ha) bleiben unverändert.

Immissionsschutz: Auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4. wird verwiesen.

Der gesamte Plangebiets-Geltungsbereich befindet sich demnach innerhalb der Lärmschutzzonen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) gem. dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmschutzverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM). Aufgrund der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird in der Plandarstellung auch die gesamte Plangebietsfläche entsprechend mit einer Umgrenzungslinie mit Bezeichnung „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze“ gekennzeichnet.

Innerhalb der dargestellten Tagschutzzone 2 dürfen Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) erfolgen. Dagegen ist in der Tagschutzzone 1 sowie auch in der Nachtschutzzone die Errichtung von Wohnungen (Wohnnutzungen) unzulässig. Allerdings sind in diesen beiden Schutzzonen die mit dem Planvorhaben (Neudarstellung einer „gemischten Baufläche“ (Dorfgebietsfläche)) zur gesamtplanerisch-zielführenden Arrondierung des südöstlichen Ortsrandbereiches ebenfalls für eine Umsetzung / Ansiedlung vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und gesamtgebietsverträgliche landwirtschaftliche Nutzungen grundsätzlich zulässig. Der aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche Gebietscharakter einer gemischten Baufläche bzw. eines Gesamt-Mischgebietes (Dorfgebietes) ist im Gesamtgebiet nicht zuletzt auch mit Blick auf die vorhandenen und in weiten Teilbereichen unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen der Bestandsbebauung eindeutig gewahrt.

Änderungsbereich 2

In dem rund 0,25 ha umfassenden Gebiet erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 0,2 ha) in eine „gemischte Baufläche“ (Dorfgebietsfläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Zudem werden nach Richtung Osten entsprechend der übergeordneten gesamtplanerischen Konzeption Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ in einer entsprechenden Dimensionierung gekennzeichnet. Abschließend erfolgt aufgrund der Lage innerhalb der Tagschutzzone 2 nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) ebenfalls eine Kennzeichnung mit einer Umgrenzungslinie mit Bezeichnung „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze“. Damit erfolgt die Berichtigung / Nachführung der planungsrechtlichen Situation der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Bzgl. des Umweltberichtes zum Änderungsbereich 1 wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Da es sich beim Änderungsbereich 2 um einen Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich handelt, ist die Erstellung eines gesonderten Umweltberichts für diesen Änderungsbereich im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

Planverfasser

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Gemeinde Ungerhausen

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister J. Fickler



Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen
Tel.: 08393/9360
Fax: 08393/9361
E-Mail: gemeinde@ungerhausen.de

BEGRÜNDUNG ANLAGE 1

Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Marktstraße 1 87746 Erkheim	Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434	poststelle@vg-erkheim.de
Allgäu Airport GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/984200-0 Fax: 08331/984200-19	info@allgaeu-airport.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	poststelle@va-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61	poststelle@aelf-mh.bayern.de http://www.landwirtschaft.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	poststelle@ale-schw.bayern.de http://www.ale-schwaben.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	Erkheim@BayerischerBauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	beteiligung@bldf.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	Ortsstraße 4 87746 Erkheim		bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/3162-0	
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316	www.unterallgaeu.de
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-10364	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de
	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-316	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
	Bauamt / Bauleitplanung Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-316	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
	Immissionsschutz Herr Julian Rubach		Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de
	Naturschutz Herr Maximilian Simnacher		Tel: 08261/995-257 Fax: 08261/995-10257	maximilian.simnacher@lra.unterallgaeu.de
	Wasserrecht		Tel: 08261/995-345	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
	Frau Brigitte Petraschewsky		Fax: 08261/995-316	
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)	Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	Tel: 089/2176-0 Fax: 089/2176-2914	poststelle@reg-ob.bayern.de www.regierung-oberbayern.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau- Iller (Geschäftsstelle)		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	Tel: 0731/17608-0 Fax: 0731/17608-33	sekretariat@rvdi.de http://www.rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		http://www.schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666	poststelle@sbake.bayern.de http://www.stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden				
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Heinz	Ringstraße 28 87749 Hawangen	Tel: 08332/223 Fax: 08332/7627	info@hawangen.de www.hawangen.de
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Nagler	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	Tel: 08393/235 Fax: 08393/1299	gemeinde@holzguenz.de www.holzguenz.de
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/9526-0 Fax: 08331/9526-15	rathaus@memmingerberg.de www.memmingerberg.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

BEGRÜNDUNG ANLAGE 2

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Da es sich beim Änderungsbereich 2 des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens lediglich um einen Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich handelt, bezieht sich der Inhalt des nachfolgenden Umweltberichts ausnahmslos auf den ca. 2,74 ha umfassenden Änderungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Mit der Planung trägt die Gemeinde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung insbesondere zum einen dem aktuell ununterbrochen vorherrschenden, dringenden Bedarf an Flächen für eine Wohnnutzung Rechnung und schafft zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aus gesamtplanerischer Sicht gewünschte zweckmäßige und zielführende Möglichkeit zur Fortentwicklung und nachhaltigen Sicherung von kleineren mittelständischen Gewerbebetrieben / vorrangig Handwerksbetrieben sowie auch von landwirtschaftlichen Nutzungen, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Aufgrund dessen plant die Gemeinde Ungerhausen den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass im Südosten des Hauptortes direkt entlang der Schloßbergstraße die gemischten Bauflächen (Dorfgebietsflächen) aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführend arrondiert werden, damit eine beidseitige Bebauung entlang der Verkehrsfläche ermöglicht wird.

Außerdem erfolgt in diesem Zusammenhang auch eine Anpassung / weiterführende Entwicklung der Darstellung der Ortsrandeingrünung nach Richtung Südosten als planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen, langfristig wirksamen und v.a. durchgehend vorhandenen harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft gegenüber dem östlich angrenzenden Krebsbachtalraum.

Des Weiteren werden die Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20) entsprechend der Anlage 6.2 des Gutachtens (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) in die Plandarstellung eingetragen. Diese liegen dem bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 für das derzeit laufende Verfahren zur Anpassung / Änderung der aktuell gültigen Fluglärmverordnung Memmingen (vom 06. November 2012; FlugLärmV MM) zugrunde.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,74 ha und erstreckt sich auf einer Länge von etwa 350 m entlang der Schloßbergstraße.

Als wichtigste Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Darstellung des Großteils des Änderungsbereiches als gemischte Baufläche (Dorfgebietsflächen),
- Darstellung / Anpassung der Ortsrandeingrünung entlang der östlichen und südlichen Grenze des Änderungsbereiches bzw. entlang des gekennzeichneten zukünftigen Ortsrandes.
- Kennzeichnung der 3 Fluglärm-Schutzzonenbereiche nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) sowie Umgrenzung der Plangebietsfläche mit einer Umgrenzungslinie mit Bezeichnung „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für

Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze“.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Allgemeine Grundlagen

Neben dem Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung aus dem Jahr 2006 inkl. der 1. Änderung und den allgemeinen fachlichen Grundlagen und Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU (bzw. insbesondere i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben der Themenbereiche Boden, Geologie, Klima, Luft, Natur und Wasser), Ortseinsichten, etc.) wurden v.a. die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt. Darüber hinaus sind die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Besonders relevant in Planungsverfahren sind die Bodenteilfunktionen: Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe, Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen sowie Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In Verbindung mit den Lärmschutzbereichen des Flughafens Memmingen werden insbesondere sowohl die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)¹⁾ als auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) und die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) berücksichtigt.

Grundlage für den Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts ist die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB sowie in Ergänzung die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Flächensparender Umgang mit Grund und Boden durch Darstellung einer zusätzlichen gemischten Baufläche (Dorfgebietsflächen) entlang einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche, wodurch zusätzlicher Flächenverbrauch für Erschließungsflächen entfällt,
- Anpassung bzw. Darstellung der Ortsrandeingrünung entlang der östlichen und südlichen Grenze des Änderungsbereiches bzw. entlang des gekennzeichneten zukünftigen Ortsrandes.

Fachplanungen

Für den Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende relevanten Fachplanungen / fachplanerisch zu berücksichtigende Rahmenbedingungen vorhanden:

- Bauschutzbereich für Flugverkehr gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen. Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.
- Flugverkehr – Fluglärmschutzverordnung Memmingen
Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} \geq 60 \text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die

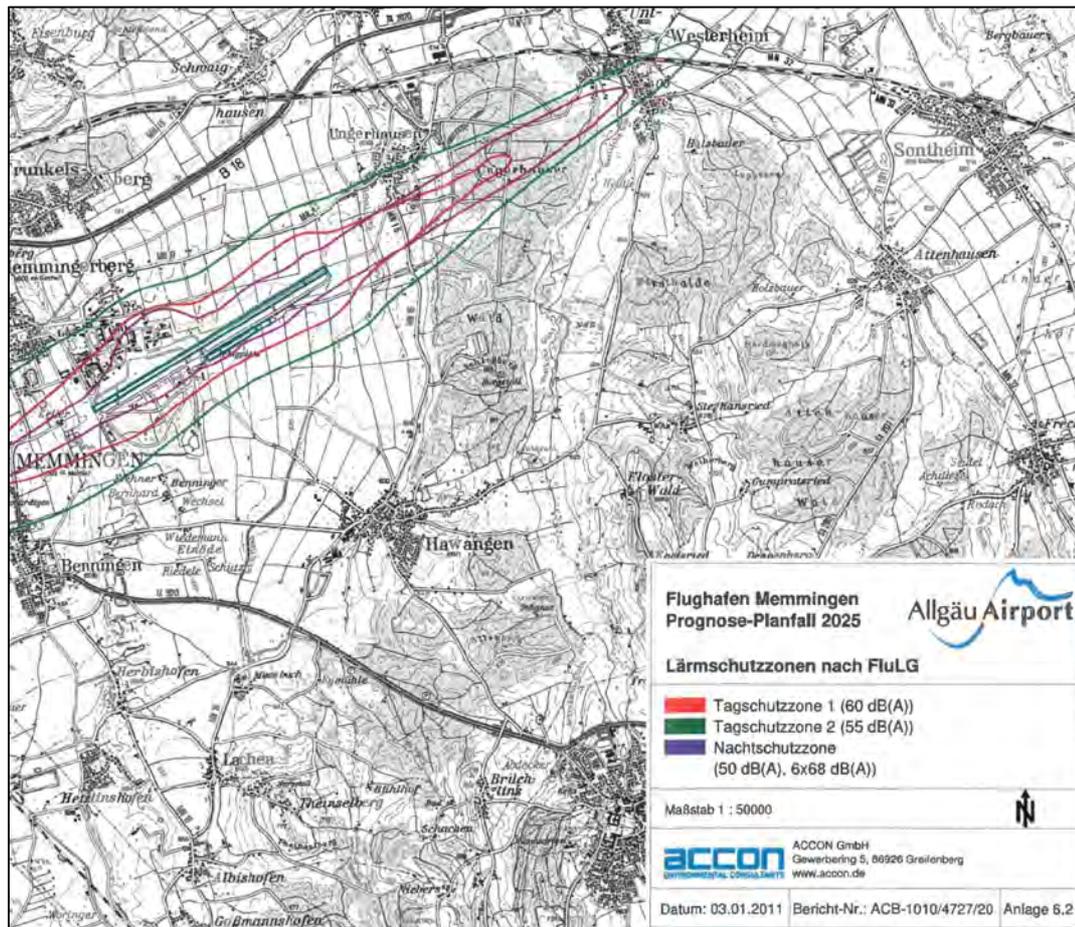
Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1 vom 06.11.2012).

Die Zonenumgrenzung wurde in der Plandarstellung unter dem Planungsteil „2. Planung“ gem. den Inhalten der „Detailkarte Lärmschutzbereich – Blatt 3“ der vorgenannten Verordnung eingetragen bzw. wurde darin nachrichtlich übernommen. Diese ragt zudem am äußersten südöstlichen Randbereich geringfügig in den Vorhabenbereich hinein.

- Verfahren zur Änderung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1 gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013:

Mit bestandskräftigem Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 wird derzeit bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt.

Grundlage dieses Verfahrens stellen die im Planfeststellungsbeschluss enthaltenen Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen (allerdings ohne zwingende Verbindlichkeit für das Verordnungsverfahren) des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg dar (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20):



Ausschnitt der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG mit Stand vom 03.01.2011)

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sieht zur Sicherstellung des Schutzes vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm die Einrichtung von Lärmschutzbereichen vor. Darin gelten insbesondere Bauverbote, Beschränkungen der baulichen

Nutzungen und erhöhte Schallschutzanforderungen für immissionsempfindliche Nutzungen. Der Lärmschutzbereich eines Flughafens wird nach dem Maße der Lärmbelastung in zwei Tagschutzzonen und eine Nachtschutzzone untergliedert.

Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) des vorliegenden Gutachtens entsprechend zu erwartenden Lärmkonturen bzw. die Konturen der Tagschutzzonen 1 (60 dB(A)) und der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) sind in der Plandarstellung nachrichtlich-informativ eingetragen. Für die lagegenaue Berücksichtigung der Schutzzonen sind die am 11.01.2018 von der Fa. Accon GmbH erhaltenen georeferenzierten Daten eingearbeitet.

Flächennutzungsplan

Die ca. 2,74 ha umfassende Fläche des Änderungsbereiches 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 abgesehen von den bestehenden „örtlichen Verkehrsflächen“ der Schloßbergstraße und des Krautgartenweges (ca. 0,1 ha) und den bereits dargestellten Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ (ca. 0,24 ha) ausnahmslos als Teil der „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet (ca. 2,4 ha). Davon weisen allerdings wiederum bereits ca. 0,9 ha entweder eine Bestandsbebauung mit entsprechend genutzten Nebenflächen auf oder diese befinden sich in einer planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB, weshalb letztlich eine „reale“ / Netto-Flächenneueinstellung von lediglich noch rund 1,5 ha der „Fläche für die Landwirtschaft“ als Gemischte Bauflächen und als Flächen für die „Ortsrandeingrünung“ erfolgt.

In Ergänzung zu Ziffer 1.1 ist festzuhalten, dass es sich bei dem Planvorhaben im Hinblick auf die Bestandssituation des Gesamt-Siedlungsgefüges (mit bereits einigen Siedlungsansätzen entlang der Schloßbergstraße) sowie die räumliche Lage um eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht sinnvolle bzw. zweckmäßig-zielführende Ergänzung und Arrondierung des Siedlungsgefüges im Südosten von Ungerhausen handelt. Ziel ist die Entwicklung einer harmonisch bzw. geordnet wirkenden beidseitigen Bebauung entlang der Schloßbergstraße als bestehende Erschließungsfläche (hierdurch erfolgt insbesondere: Nutzung vorhandener Potentiale / sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Anbindung an geeignete bzw. Arrondierung bestehender Siedlungseinheiten).

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang auf den sich zudem bereits östlich der Schloßbergstraße befindenden Änderungsbereich 2 hinzuweisen (ca. 0,25 ha umfassender Berichtigungs- / Nachführungsbereich i.V.m. einer Einbeziehungssatzung für 2 Baugrundstücke).

Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen, die der Planung entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan der Planungsregion Donau-Iller zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 2. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Im Hinblick auf Art und Umfang der zusätzlich dargestellten gemischten Baufläche sowie die Lage entlang der bereits bestehenden Schloßbergstraße – und damit der Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung – erfolgt eine weitreichend ressourcenschonende und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform, durch welche die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird.
- Die Flächenneuausweisung erfolgt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten und trägt nicht zur Zersiedelung der Landschaft bei.

- Änderung des Flächennutzungsplans als Beitrag um der Nachfrage nach Bauland nachzukommen zur Sicherung des vorrangig örtlichen Bedarfs.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Fundpunkte/-flächen der Artenschutzkartierung sowie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder besonders hochwertige randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

nicht erforderlich.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand im PG nicht vorhanden bzw. bekannt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

Es ist wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) im Änderungsbereich selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

2 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Realnutzung

Der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Drei Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits bebaut – zwei Wohnhäuser und ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen - und weisen auf den zugehörigen Flächen eine entsprechende Nutzungsintensität auf (Gebäude mit Nebenflächen, Hof- und Zufahrtbereiche sowie vergleichsweise intensive Gartennutzungen, teils mit Obstgehölzbeständen, etc.). Das Gebiet wird von der Schloßbergstraße in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Etwa in der Mitte des Änderungsbereiches zweigt von der Schloßbergstraße in östlicher Richtung ein Wirtschaftsweg bzw. der Nördliche Krautgartenweg ab. An dessen Südseite befinden sich in einer Entfernung von rd. 120 m bzw. 160 m zur Plangebietsgrenze eine Fahrhilfsanlage sowie eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle. Entlang der Schloßbergstraße sind im Plangebietsumgriff insgesamt 4 straßenbegleitende Einzelgehölze (Laubgehölze jungen bis mittleren Alters) vorhanden bzw. im nördlichen Teilbereich eine Birke und zwei Bergahorne sowie im südlichen Randbereich an der Einmündung in die Forststraße eine Birke. Weitere wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind nicht vorhanden. Die Fläche des Änderungsbereichs fällt insgesamt leicht nach Richtung Osten zum Krebsbach hin sowie zudem – entgegengesetzt zur übergeordneten Richtung des Talraumes des Krebsbachs nach Norden / Nordwesten – nach in Richtung Süden hin ab.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Grünlandflächen insbesondere die Emissionen durch den Verkehr auf der Schlossbergstraße sowie i.V.m. dem vorhandenen Siedlungsbestand (u.a. Andienungsverkehr, Hausbrand, Gebäude- und Gartenpflegearbeiten, etc.) und dem Flugverkehr des nahe gelegenen Verkehrsflughafens Memmingen (südlich benachbart zum Plangebiet: Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} \geq 60$ dB(A)) des bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen) zu nennen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern derzeit ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt wird. Gemäß der diesem Verfahren zugrunde liegenden Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen des vorliegenden Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20) entsprechend der Anlage 6.2 des Gutachtens (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb der (künftigen) Tagschutzzonen 1 und 2 sowie der Nachtschutzzone des Flughafens.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung bzw. den Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf einem Großteil des PG als Grünland bis auf Weiteres andauern würde. Allerdings ist zu erwarten, dass die Flächen in den

Randbereichen oder in den Bereichen, die sich in einer planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB befinden, vermutlich künftig auch ohne das gegenständliche Planvorhaben nach und nach bebaut werden. Beeinträchtigungen auf allen übrigen Flächen, die darüber hinaus i.V.m. einer Bebauung entstehen, wie insbesondere die teilweise Versiegelung der Fläche und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora, Fauna und biologische Vielfalt blieben jedoch aus.

Demgegenüber bliebe der vorhandene, starke Bedarf an Bauflächen in der Gemeinde Ungerhausen bestehen und die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bezüglich der Vorhaltung und Möglichkeit zur Bereitstellung von wohngenutzten Flächen sowie gleichzeitig auch von Flächen zur Fortentwicklung und nachhaltigen Sicherung von kleineren mittelständischen Gewerbebetrieben / vorrangig Handwerksbetrieben und auch von landwirtschaftlichen Nutzungen bliebe weiterhin stark eingeschränkt. Auch würde die Gemeinde eine günstige Gelegenheit für eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht sinnvolle bzw. zweckmäßig-zielführende Ergänzung und Arrondierung des Siedlungsgefüges im Südosten von Ungerhausen auslassen. Abschließend würde auch eine planungsrechtliche Anpassung / weiterführende Entwicklung der Darstellung der Ortsrandeingrünung nach Richtung Südosten als planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung eines qualitativvollen, langfristig wirksamen und v.a. durchgehend vorhandenen harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft gegenüber dem östlich angrenzenden Krebsbachtalraum nicht erfolgen.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 2,74 ha, von denen im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung etwa 2,4 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden; die restlichen ca. 0,34 ha werden als Ortsrandeingrünung (0,24 ha) dargestellt bzw. umfassen die bereits bestehende Schloßbergstraße und den ebenfalls schon bestehenden Wirtschaftsweg (0,10 ha). Von den 2,4 ha, die im Zuge der gegenständlichen Planung als gemischte Baufläche dargestellt werden, weisen allerdings wiederum bereits ca. 0,9 ha entweder eine Bestandsbebauung mit entsprechend genutzten Nebenflächen auf oder diese befinden sich in einer planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB, weshalb letztlich eine „reale“ / Netto-Flächenneudarstellung von lediglich noch rund 1,5 ha der „Fläche für die Landwirtschaft“ als Gemischte Bauflächen erfolgt.

Der Großteil der Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Außerdem ist im Bereich des Planungsgebietes wie beschrieben auf drei Grundstücken eine Bebauung vorhanden, unter anderem ein ehem. landwirtschaftliches Anwesen. Des Weiteren sind die Erschließungsstraße (Schloßbergstraße) und ein von dieser nach Richtung Osten abzweigender Wirtschaftsweg („Nördlicher Krautgartenweg“) vorhanden.

Auswirkungen

Die hauptsächliche Auswirkung ist der mögliche Verlust der ca. 1,5 ha großen noch unbebauten bzw. weitgehend nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorhandenen Fläche, die im Zuge der gegenständlichen Planung als gemischte Baufläche dargestellt wird. Bei einer späteren Bebauung wird diese Fläche zumindest teilweise (die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ im MI/MD gem. BauNVO beträgt 0,6) durch Gebäude und deren Nebenanlagen versiegelt.

Zusätzlich ist es möglich, dass während der Bauzeit auch die Flächen, die letztlich nicht versiegelt werden, als Lagerfläche, Aufstellfläche für Kräne, o.ä. benötigt bzw. temporär beeinträchtigt werden.

Aufgrund dieser Auswirkungen ergibt sich für den Änderungsbereich insbesondere aufgrund des Umfangs der Planung und der zu erwartenden künftigen Eingriffsintensität bzgl. des **Schutzgutes Fläche insgesamt eine Beeinträchtigung vergleichsweise mittlerer Erheblichkeit.**

3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Ungerhausen liegt in der naturräumlichen Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“, einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt im Bereich der Hochterrasse im weiteren Talraum des Krebsbachs, einem linken Zufluss der Westlichen Günz, etwa 200 m westlich des Gewässers am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen.

Geologie und Boden

Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) über rißzeitlichen Schottern der Hochterrasse (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte Maßstab 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Vorbelastung der Böden vorrangig durch Verdichtung, Eintrag von Nährstoffen und ggf. auch von Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind in der Bodenschätzung wie folgt klassifiziert:

Nördlicher Teil des Plangebietes: GrA L I b 2 59 / 58

Südlicher Teil des Plangebietes: GrA L I b 2 59 / 55

Es handelt sich demnach bei dem Plangebiet um Flächen, die naturgemäß sowohl als Acker oder Grünland genutzt werden können (Wechselland zwischen Acker und Grünland). Da in diesem Fall Grünland vorherrscht, wird es als Grünland-Acker (GrA) bezeichnet. Die Bodenart ist Lehm (L), die Zustands- bzw. Bodenstufe ist mit „I“ klassifiziert – Zustandsstufe der höchsten Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch tiefe humusreiche Krume (ca. 50 cm) mit allmählichem Übergang zu humus- und kalkhaltigem Untergrund und bester Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen. Die Klimastufe (b) entspricht einer Jahrestemperatur zwischen 7 und 8°C; die Wasserstufe (2) kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung. Die Boden-/Grünlandgrundzahl für den nördlichen Teilbereich beträgt 59, die Acker-/Grünlandzahl 58. Für den südlichen Bereich beträgt die Boden-/Grünlandgrundzahl ebenfalls 59 und die Acker-/Grünlandzahl 55. (Werte der Bodenschätzung für das Plangebiet und das „Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung“)

Unter anderem mit Hilfe dieser Werte aus der Bodenschätzung werden die Bodenfunktionen für das Plangebiet gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher

Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes und des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wie folgt bewertet:

- Standortpotential für die natürliche Vegetation (in diesem Fall: Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald): **mittel**
- Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen: **sehr hoch**
- Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat): **sehr gering**
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle: **hoch**
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: **mittel**
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als **gering** einzuschätzen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche in dem Gebiet vorhanden bzw. bekannt.

Im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse fällt die Fläche des Änderungsbereichs leicht in Richtung Osten zum Krebsbach hin sowie in Richtung Süden ab. Von einer Erosionsgefährdung des Bodens durch oberflächlich abfließendes Wasser ist jedoch nicht auszugehen.

Auswirkungen

Die Umsetzung von Bebauung auf der bisher noch unbebauten Fläche des PG wirkt sich dahingehend auf das Schutzgut Boden aus, dass anstehender Oberboden beseitigt wird, und die Böden überformt, verändert und teils versiegelt werden. Dadurch geht insbesondere die Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens verloren, zumindest in den Teilbereichen, die wie beschrieben verändert werden. Es ist aber festzustellen, dass der vorgefundene Boden lokal und regional weit verbreitet ist.

Die Erheblichkeit der **Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden** sind v.a. im Hinblick auf die Größe der noch nicht überbauten Flächenbereiche des PG, die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe oben) und der zu erwartenden künftigen Eingriffsintensität **als vergleichsweise mittel zu bewerten**, ein sorgsamer Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden; der Krebsbach verläuft etwa 200 m östlich des Planungsgebietes in von Süden nach Norden.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Juli 2017).

Grundwasser / Hangschichtenwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) seitens der Gemeinde und den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der

Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG im Bereich der Hochterrasse etwa 200 m westlich des Krebsbaches dessen Talgrund ca. 4 m tiefer als das PG liegt, ist allerdings davon auszugehen, dass auch ein Grundwasserflurabstand im Plangebiet in dieser Größenordnung bzw. von mehreren Metern vorhanden ist. Ein Vorkommen von Hangschichtwasser bzw. Schichtenwasser nach Niederschlagsereignissen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie in Verbindung mit ggf. bereichsweise auftretenden bindigeren / undurchlässigeren Untergrundverhältnissen nicht auszuschließen. Bauherren wird generell dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes und der Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Auswirkungen

In Verbindung mit einer ggf. erfolgenden künftigen Überbauung bzw. dem dadurch entstehenden Verlust der bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächenbereiche des PG (mit einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gem. BauNVO) ist mit einer entsprechenden Verringerung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate und evtl. einer Verstärkung des Oberflächenabflusses in diesen Bereichen zu rechnen. Außerdem besteht besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben, etc.) ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben erscheinen aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich, genauso wie das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter. Allerdings sind ggf. Maßnahmen gegen Schichtenwasser zu ergreifen / nicht auszuschließen.

Die **Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** ist im Hinblick v.a. auf die Größe der noch nicht überbauten Fläche des PG sowie die zu erwartende künftige Eingriffsintensität **als vergleichsweise mittel zu bewerten**.

Diese Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt unter der Voraussetzung, dass mit wassergefährdenden Stoffen ordnungsgemäß bzw. besonders sorgsam umgegangen wird.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Ungerhausen liegt im Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der Jahresniederschlag beträgt in etwa 1.000 mm – an der nächstgelegenen Wetterstation Memmingen liegen die mittleren Niederschlagssummen bei 1.017 mm und die Mitteltemperatur bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 für Memmingen). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Luftaustausch – bezogen auf die Ortslage von Ungerhausen

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen im weiteren Talraum des Krebsbaches und wird derzeit zu einem Großteil bzw. im Bereich der bisher noch nicht überbauten Flächen landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Das PG selbst ist im Hinblick auf dessen Realnutzungssituation und Lage derzeit im Wesentlichen als Teil eines größeren zusammenhängenden, am südlichen Ortsrand gelegenen Kaltluftentstehungsgebietes anzusprechen. Der „Ungerhauser Wald“

östlich des Krebsbachs stellt zudem ein großes Frischluftentstehungsgebiet dar. Die Kalt- und Frischluftströme fließen in Richtung des Krebsbachs und in dessen Tal in Richtung Norden und tragen damit zum Luftaustausch innerhalb des bebauten Bereichs von Ungerhausen bei. Da der engere Talraum nicht bebaut ist, bestehen für die Kalt- und Frischluftströme sowie den Luftaustausch keine Barrieren im Ortsbereich von Ungerhausen. Durch die geplante Bebauung werden diesbezüglich ebenfalls keine Barrieren geschaffen, da das Planungsgebiet etwa 200 m von dem Gewässer entfernt und auch einige Meter höher gelegen ist.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Die lufthygienisch-kleinklimatische Situation im Planungsgebiet dürfte v.a. auch durch die temporär auftretenden Emissionen geprägt sein, die durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie in Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsbereichen (z.B. durch Hausbrand, Verkehr, Pflegemaßnahmen, etc.) entstehen.

Eine Belastung durch die etwa 200 m nördlich verlaufende Kreisstraße MN 17 sowie die über 1,0 km bzw. über 1,5 km nördlich des Plangebietes (PG) in West-Ost Richtung verlaufenden Trasse der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau bzw. der Autobahn A 96 ist auszuschließen.

Abschließend ist davon auszugehen, dass auch durch die auf dem Verkehrsflughafen Memmingen startenden und landenden Flugzeuge (die Tag-Schutzzone des bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen befindet sich im südlichen Anschluss an das PG) eine gewisse Belastung der kleinklimatischen Situation besteht.

Auswirkungen

Aufgrund der Größe der angrenzenden Grünland- bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen ist durch den Verlust der Fläche des Änderungsbereiches als Teil dieses großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes von keinen gravierenden Auswirkungen auszugehen. Auch sind aufgrund der Lage und des Umfangs des Änderungsbereichs keine oder lediglich äußerst geringe Auswirkungen bzgl. des Kalt- und Frischluftabflusses, der Temperaturerhöhung in dem Gebiet oder bzgl. Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Klimawandel zu erwarten. Ebenso ist eine besondere Relevanz in Bezug auf die Anfälligkeit der i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben umsetzbaren Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Höhensituation zu Gewässern, Art und Umfang des Planvorhabens, etc. nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zu dem Ausmaß der Treibhausgasemissionen ist festzuhalten, dass eine Bebauung nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt wird. Darüber hinaus werden auch Nullenergie- und Plusenergiehäuser / -gebäude immer häufiger umgesetzt.

Baubedingte Emissionen wie Abgase und Staub sowie betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch v.a. Hausbrand und zusätzliche Fahrzeugbewegungen auf der Schloßbergstraße und den an diese anschließenden Straßen fallen aufgrund der Fläche des Änderungsbereiches und der zu erwartenden baulichen Intensität eher gering aus.

Positiv werden sich im Vergleich zur Bestandssituation die geplante Ortsrandeingrünung sowie die auf Privatgrund bzw. in den Gärten zusätzlich zu erwartenden Durchgrünungsmaßnahmen auswirken, die zur Frischluftproduktion in dem Gebiet und dessen Umgriff beitragen werden.

Insgesamt sind deshalb **auf das Schutzgut Lokalklima / Luft lediglich Auswirkungen vergleichsweise geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und Biologische Vielfalt

Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder besonders hochwertige randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der Kartierarbeiten / Ortseinsichten keine besonders wertgebenden Pflanzen- und Tierarten vorgefunden.

An den nächstgelegenen Fundpunkten / -flächen der Artenschutzkartierung (ASK) am Krebsbach wurden die Schabrackenspitzmaus, die westliche Hausmaus, verschiedene Grashüpfer- und Heuschreckenarten, Laubfrösche, verschiedene Schmetterlingsarten (Tagfalter) und im Krebsbach selbst verschiedene Fischarten gefunden; an den ASK-Fundpunkten innerhalb des Ortes wurden verschiedene Fledermausarten, verschiedene Mausaren (Erdmaus, Rötelmaus und Waldspitzmaus) sowie Saatkrähen verzeichnet.

Der östlich des Planungsgebietes gelegene engere Talgrund des Krebsbachs ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“. Außerdem sind Teile des östlichen Bereichs der Fläche zwischen dem Planungsgebiet und dem Krebsbach als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Realnutzung

Bzgl. detaillierter Ausführungen zur Realnutzung wird auf vorhergehende Ziffer 2.1 verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Grünlandflächen insbesondere die Emissionen durch den Verkehr auf der Schlossbergstraße sowie i.V.m. dem vorhandenen Siedlungsbestand (u.a. Andienungsverkehr, Hausbrand, Gebäude- und Gartenpflegearbeiten, etc.) und dem Flugverkehr des nahe gelegenen Verkehrsflughafens Memmingen (südlich benachbart zum Plangebiet: Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} \geq 60$ dB(A)) des bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen) zu nennen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern derzeit ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt wird. Gemäß der diesem Verfahren zugrunde liegenden Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen des vorliegenden Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20) entsprechend der Anlage 6.2 des Gutachtens (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb der (künftigen) Tagschutzzonen 1 und 2 sowie der Nachtschutzzone des Flughafens.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Fläche des Änderungsbereiches aufgrund der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus

naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Vorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Planänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Infolge dessen sieht die Gemeinde v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. zu erwartende Eingriffsintensität des Vorhabens im gegenständlichen Fall von der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ab. Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Auswirkungen

Wie bereits beschrieben kommt es bei einer Bebauung auf Ebene der nachfolgenden Planungen vorrangig zu einem Verlust der derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Flächen. Besondere, naturschutzfachlich wertgebende Strukturen / Wiesengesellschaften sind davon nicht betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere während der Bauzeit von Gebäuden die Beunruhigung der Umgebung am größten sein wird. Aber auch in diesem Zeitraum ist nicht mit einem unverhältnismäßig hohen Maß bzw. einer unverhältnismäßigen Erhöhung an Beeinträchtigung bzw. Beunruhigung im Vergleich zur Bestandssituation zu rechnen. Falls es während dieser Zeit zu einer temporären Störung bzw. Vertreibung von Kleintieren, Vögeln etc. im Nahbereich des PG v.a. durch Baulärm kommt, ist davon auszugehen, dass im Gebiet um das PG auch ausreichend temporär nutzbare Ausweichmöglichkeiten vergleichbarer Qualität für diese Tierarten vorhanden sind. Die nach der Bauzeit auftretenden Beunruhigungen oder Beeinträchtigungen durch die Nutzung oder das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Schloßbergstraße sind aufgrund des Umfanges der Planung im Gesamtzusammenhang lediglich als gering zu bewerten.

Demgegenüber ist bei Umsetzung der dargestellten Fläche zur Ortsrandeingrünung im Osten und Süden des Änderungsbereiches sowie in Verbindung mit den zu erwartenden Grün- / Gartenflächen auf Privatgrund zur Baugebietsdurchgrünung im Vergleich zur Bestandssituation von einer Erhöhung des allgemeinen Lebensraumangebots auszugehen.

Insgesamt ist deshalb trotz der Überbauung von derzeit vorrangig als Offenland genutzten Flächen **für das Schutzgut Flora, Fauna und Biologische Vielfalt** gegenüber der Bestandssituation von **lediglich Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bestand

Emissionen durch den Verkehrsflughafen Memmingen

Flugverkehr – Fluglärmschutzverordnung Memmingen:

Als Vorbelastung der neu In-Anspruch genommene Fläche ist die Beunruhigung durch auf dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen startende bzw. landende Flugzeuge zu nennen. Auf die südlich

an das PG angrenzende Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} \geq 60$ dB(A)) des bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen) wird verwiesen.

Da die im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen gemischten Bauflächen allerdings nicht näher an den Verkehrsflughafen bzw. deren aktuell gültige Schutzzone heranrücken als die vorhandene, unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Bestandsbebauung, die ebenfalls im Bereich von gemischten Bauflächen liegt, ist davon auszugehen, dass bzgl. der Emissionen durch den Flugverkehr auch eine grundsätzliche Verträglichkeit i.V.m. dem gegenständlichen Untersuchungsgebiet besteht.

Verfahren zur Änderung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013:

Mit bestandskräftigem Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 wird derzeit bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt.

Grundlage dieses Verfahrens stellen die im Planfeststellungsbeschluss enthaltenen Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen (allerdings ohne zwingende Verbindlichkeit für das Verordnungsverfahren) des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg dar (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20):

Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) des vorliegenden Gutachtens entsprechend zu erwartenden Lärmkonturen bzw. die Konturen der Tagschutzzonen 1 (60 dB(A)) und der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) sind in der Plandarstellung nachrichtlich-informativ eingetragen. Für die lagegenaue Berücksichtigung der Schutzzonen sind die am 11.01.2018 von der Fa. Accon GmbH erhaltenen georeferenzierten Daten eingearbeitet.

Bewertung für das Plangebiet:

Gem. dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmschutzverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb der 3 vorgenannten Lärmschutzzonenbereiche. Dabei liegt der gesamte Nord- und mittlere Teilbereich des Änderungsbereiches 1 (inkl. des Änderungsbereichs 2 bzw. des Berichtigungs- / Nachführungsbereiches) innerhalb der Tagschutzzone 2. Der südliche Teilbereich befindet sich innerhalb der Nachtschutzzone und teils noch innerhalb der Tagschutzzone 1.

Zulässigkeit von Nutzungen: Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl innerhalb der Tagschutzzone 1 als auch in der Nachtschutzzone die Errichtung von Wohnungen (Wohnnutzungen) und schutzbedürftigen Einrichtungen wie bspw. Krankenhäuser, Altenheime, Schulen oder Kindergärten nach § 5 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) unzulässig ist. Die mit dem Planvorhaben (Neudarstellung einer „gemischten Baufläche“ (Dorfgebietsfläche)) zur gesamtplanerisch-zielführenden Arrondierung des südöstlichen Ortsrandbereiches ebenfalls für eine Umsetzung / Ansiedlung vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und gesamtgebietsverträgliche landwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich zulässig.

Innerhalb der Tagschutzzone 2 dürfen Wohnnutzungen zwar erfolgen bzw. Wohnungen errichtet werden, allerdings sind hierfür die entsprechenden Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) einzuhalten. Auch ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Errichtung von schutzwürdigen Einrichtungen grundsätzlich auch in dieser Schutzzone nicht gestattet (gem. Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern vom 05.12.2017).

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Siedlungsbestand

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Staub, Geruch und Lärm, die das PG zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, stellt die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland im Bereich des Änderungsbereichs selbst sowie auf den angrenzenden Flächen dar. Weitere Emissionen bestehen v.a. auch durch den Verkehr auf der Schlossbergstraße sowie i.V.m. dem vorhandenen Siedlungsbestand (u.a. Andienungsverkehr, Hausbrand, Gebäude- und Gartenpflegearbeiten, etc.).

Sonstige Emissionen

Weitere sonstige Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) sind in Verbindung mit dem Planvorhaben im Vergleich zur Bestandsituation **Auswirkungen von lediglich geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Abgesehen von temporären Beeinträchtigungen vorrangig der angrenzenden wohngenutzten Bebauung bzw. entlang der Schloßbergstraße und des westlich gelegenen Sportplatzweges durch Lärm, Staub und Abgase durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr ist in Verbindung mit der zusätzlichen Bebauung aufgrund von räumlicher Lage sowie v.a. auch im Hinblick auf die Größe der noch nicht überbauten Fläche des PG und der zu erwartenden künftigen Bebauungsintensität lediglich mit geringen Auswirkungen bzgl. des Verkehrsaufkommens oder Emissionen i.V.m. der zusätzlichen Bebauung auszugehen.

Fluglärmschutzzonen – immissionsschutzrechtliche Belange: Die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen (Einzel-)Nutzungen) erfolgt unter Berücksichtigung einer grundsätzlich konfliktfreien Bauleitplanung abschließend im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen / des jeweiligen Bebauungsplanes oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen.

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Bezüglich direkter Erholungsnutzung dürfte das Planungsgebiet selbst aufgrund der intensiven Grünlandnutzung trotz der Lage direkt am Ortsrand an einer vermutlich derzeit vergleichsweise nur untergeordnet befahrenen Straße für die Bewohner der angrenzenden Siedlung nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Schloßbergstraße selbst nicht selten auch von Radfahrern, Spaziergängern, etc. nicht zuletzt auch i.V.m. der Freizeitgestaltung genutzt wird.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, weisen die Fläche des Planungsgebiets selbst und die daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ebenfalls eine gewisse Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsbestand auf, zumal der Blick von den derzeit am Siedlungsrand befindlichen Gebäuden in die freie Landschaft als ungestört bezeichnet werden kann.

Auswirkungen

Abgesehen von temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase aufgrund von Bauarbeiten entstehen durch eine Bebauung des Änderungsbereiches Beeinträchtigungen dahingehend, dass v.a. der freie Blick von der Bestandsbebauung am derzeitigen Ortsrand in die freie Landschaft verloren geht. Bzgl. direkter Erholungsnutzungen insbesondere auch i.V.m. der Nutzung der Schloßbergstraße ist abgesehen von Beeinträchtigungen während der Bauzeit von keinen gravierenden Auswirkungen auszugehen. Aufgrund dessen sind **die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) als gering bis mittel** einzuschätzen.

3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen beidseitig entlang der bereits bestehenden Schoßbergstraße. Nördlich und südwestlich grenzt das Gebiet an bereits bebaute Flächen und im Gebiet des Geltungsbereichs sind bereits drei Grundstücke bebaut, ein ehemaliges landwirtschaftlich genutztes Anwesen und zwei wohngenutzte Grundstücke; im Osten und Süden grenzen an den Änderungsbereich intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Besondere Blickachsen und –bezüge z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie z.B. Kirchtürmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand i.V.m. dem Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Während der Bauzeit werden temporär optische Störung durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc. bestehen, die insbesondere in Richtung Osten und Süden eine gewisse Fernwirkung haben werden, da in diesen Bereichen ausgedehnte als Grünland genutzte Flächen anschließen. Anlage- und betriebsbedingt sind – so weit das auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beurteilt werden kann – abhängig von der Höhe der zu errichtenden Gebäude - besondere Blickachsen und –bezüge nach derzeitigem Kenntnisstand durch eine Bebauung des Gebietes nicht in besonderer Weise beeinträchtigt. Vielmehr erfolgt eine Anpassung / weiterführende Entwicklung der Darstellung der Ortsrandeingrünung nach Richtung Südosten als planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung eines qualitätsvollen, langfristig wirksamen und v.a. durchgehend vorhandenen harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft gegenüber dem östlich angrenzenden Krebsbachtalraum.

Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen.

Insgesamt sind im Vergleich zur Bestandssituation dauerhaft **auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.**

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kulturgüter

Im Planungsgebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen; auf die „Hinweise zum Bodendenkmalschutz“ unter Ziffer 1.2 dieses Umweltberichtes wird zudem verwiesen.

Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen drei Grundstücke, die bereits bebaut sind, bzw. ein ehem. landwirtschaftliches Anwesen und zwei wohngenutzte Grundstücke mit entsprechenden baulichen Anlagen und Außenflächen. Außerdem verläuft die Schloßbergstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet sowie ein Wirtschaftsweg („Nördlicher Krautgartenweg“), der von der Schloßbergstraße in Richtung Osten abzweigt. Der restliche, überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Fluglärmschutzverordnung Memmingen: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern derzeit ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt wird. Gemäß der diesem Verfahren zugrunde liegenden Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen des vorliegenden Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20) entsprechend der Anlage 6.2 des Gutachtens (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb der (künftigen) Tagschutzzonen 1 und 2 sowie der Nachtschutzzone des Flughafens. Die Konturen dieser Schutzzonen sind in der Plandarstellung eingetragen.

Die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen (Einzel-)Nutzungen) erfolgt unter Berücksichtigung einer grundsätzlich konfliktfreien Bauleitplanung abschließend im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen / des jeweiligen Bebauungsplanes oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die **künftigen, abschließend** durch die Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen **festgesetzten Lärmschutzzonen in Lage und Größe von den vorliegenden und berücksichtigten Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen aus dem Jahr 2011 abweichen können** (gem. Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 03.01.2011, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG).

Auswirkungen

Abgesehen von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Erschließungsstraßen während der Bauzeit ist von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen. Eventuelle Schäden an der Straße oder von Sachgütern benachbarter Grundstücke (Zaunanlagen, etc.) durch Baumaschinen, etc. sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen. **Bzgl. des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter insgesamt sind deshalb lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Dadurch besteht wiederum ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen sowie das Risiko der Verstärkung des Oberflächenabflusses und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Eine weitere Folge der Versiegelung von Flächen ist die Störung / Vertreibung von Kleintieren in diesem Bereich sowie zumindest der Verlust der bestehenden Vegetation im Planungsgebiet. Dabei handelt es sich vorrangig aber lediglich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland bzw. insgesamt um keine aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, Elemente, etc..

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung gewisse Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild hat, als auch auf das Schutzgut Mensch (Erholung) und hier insbesondere auf den Blick in die freie Landschaft der Bewohner von bislang am Ortsrand stehenden wohngenutzten Gebäuden.

Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren (Baugenehmigungsebene) verwiesen.

Auswirkungen

Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.

Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Folglich sind bzgl. **Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.**

3.11 Auswirkung / Erzeugung von Abfällen

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen drei Grundstücke, die bereits bebaut sind, ein ehem. Landwirtschaftlich genutztes Anwesen und zwei wohngenutzte Grundstücke mit entsprechenden

baulichen Anlagen. Außerdem verläuft die Schloßbergstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet sowie ein Wirtschaftsweg („Nördlicher Krautgartenweg“), der von der Schloßbergstraße in Richtung Osten abzweigt. Der restliche überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Durch diesen Bestand fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nur die für die Art und das Maß bzw. die Nutzungsintensität dieses Bestandes üblichen Abfälle an.

Auswirkungen

Während der Bauzeit von Gebäuden sind im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt sind keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Anlagebedingt sind in der ersten Zeit nach Umsetzung der Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen an sich keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten; bei eventuellen späteren Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen, Änderung baulicher Anlagen, etc. o.ä. ist ebenfalls lediglich von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.

Betriebsbedingt ist – bezogen auf eine Wohn- oder entsprechende gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung – mit dem für den Landkreis Unterallgäu pro Person / Gewerbeeinheit durchschnittlichen Abfallaufkommen zu rechnen, das nach aktuellem Kenntnisstand auch problemlos über das vorhandene Müllbeseitigungskonzept des Landkreises entsorgt werden kann. Wertstoffe können an dem Wertstoffhof in Memmingerberg oder bei den anderen Wertstoffhöfen im Landkreis zu den entsprechenden Öffnungszeiten entsorgt werden. Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge (besondere Gewerbeabfälle etc.) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen. Sofern eine diesbezügliche umweltbezogene Relevanz infolge einer künftigen, derzeit nicht zu erwartenden Bebauung / Nutzung innerhalb des PG gegeben sein sollte, ist die Situation auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. der verbindlichen Bauleitplanung oder ggf. im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens entsprechend zu prüfen und zu bewerten.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserverband Oberes Günztal. Die Entsorgung der für den Umfang der Bebauung bzw. der für die zu erwartende Bewohneranzahl des Gebietes und deren Nutzungen zu erwartenden Abwassermengen ist als sichergestellt zu bewerten; entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand **Auswirkungen lediglich geringer Erheblichkeit** und in einem hierfür nicht unüblichen Umfang **zu erwarten**.

Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann allerdings erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. ggf. auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Plangebietes. Aus diesem Grund muss hierfür – bzw. insbesondere sofern in Zusammenhang mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist – eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen der verbindlichen Bauleitplanung oder ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren (Baugenehmigung) erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Im gesamten Plangebiet ist insbesondere während der Bauphase von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe und auch insgesamt ordnungsgemäßer bzw. entsprechend zugelassener / geprüfter Techniken auszugehen. Eine besondere Relevanz im Hinblick auf die Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen beispielsweise in Verbindung mit der (zu erwartenden) Ansiedlung eines besonderen gewerblichen Betriebes ist im gegenständlichen Planungsfall nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die verbindliche Bauleitplanung oder ggf. das Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit: Störfallbetriebe bzw. Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Einwirkungsbereich auf den Änderungsbereich nicht vorhanden. Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im Änderungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Umwelt: In dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100 noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Juli 2017).

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Fundpunkte/-flächen der Artenschutzkartierung sowie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder besonders hochwertige randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern ist im Hinblick v.a. auf Art, Maß und Umfang bzw. die Bebauung, welche i.V.m. der weiteren Umsetzung der Planung zu erwarten ist, von keiner besonderen Relevanz für Unfälle / Katastrophen auszugehen.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des PG nicht vorhanden. Ebenfalls ist nach aktuellem Sachstand in Bezug auf die räumliche Lage des Untersuchungsgebietes zur südlich benachbarten Einflug- / Abflugzone bzw. -schneise des Flugverkehrs des Verkehrsflughafens Memmingen (auf die Lage der unmittelbar an das PG angrenzenden Bestandsbebauung wird diesbezüglich verwiesen) nach derzeitigem Sachstand von keiner Relevanz bzgl. einer besonderen Gefährdung durch den Flugverkehr auszugehen.

Im Gebiet sind weiterhin auch keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100 noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Juli 2017). Dementsprechend und nicht zuletzt auch aufgrund der topographischen Verhältnisse bzw. der gegenüber dem östlich gelegenen Krebsbachtalraum erhöhten Lage des PG besteht bzgl. Hochwasserereignissen keine Gefährdung.

Auswirkungen infolge von extremen Unwetterereignissen (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) können letztlich natürlich nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Für den Änderungsbereich sind **bzgl. Unfällen / Katastrophen nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen zu erwarten.**

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum.
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort, möglichst über die belebte Bodenzone zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
- besonders sorgsamer Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im Bereich von Baugruben und sonstigen Bodenaufschlüssen aufgrund des Fehlens einer Oberbodenschicht mit ihren Rückhalte- und Reinigungsfunktionen bzgl. versickerndem Oberflächen- / Niederschlagswasser.
- fachgerechte Zwischenlagerung des Bodens und weitestmöglicher Wiedereinbau.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Schutzgut Flora und Fauna

- Planungsrechtliche Sicherung und Aufbau von Flächen für eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Darstellung / planungsrechtliche Sicherung von Flächen für eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung.

Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. ggf. auf die Planungsebene des Einzelgenehmigungsverfahrens / des Bauantrags verwiesen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe in einem Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird bzgl. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung auf die zu einem späteren Zeitpunkt noch zu erstellende verbindliche Bauleitplanung oder ggf. die Planungsebene der Einzelgenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Sofern im Zuge der Realisierung von Planvorhaben ggf. ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf notwendig sein sollte, ist die erforderliche Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den nachfolgenden Planungsebenen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu durchzuführen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung notwendig.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Insbesondere aufgrund der bestehenden, vorrangig wohngenutzten Siedlungsstrukturen im Westen und Norden sowie auch der übergeordneten Raumwiderstände bzw. der im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigenden Erfordernisse des Verkehrsflughafen Memmingen im Süden (bzw. Südosten und Südwesten) und des naturschutzfachlich wertgebenden Talraums des Krebsbaches im Norden und Osten sind in der Ortschaft im Ergebnis keine alternativen Standorte für die Darstellung / Umsetzung des Planvorhabens in Bezug auf gemischte Bauflächen vorhanden. Die räumliche Lage bzw. der Flächenumfang am südöstlichen Randbereich des Siedlungsgefüges entlang der Schloßbergstraße stellt in Bezug auf den gewünschten Nutzungsdreiklang bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft nicht zuletzt auch aufgrund der bereits durch die Landwirtschaft insgesamt vorgeprägten Bestandssituation des Plangebietsumgriffs hierfür vermutlich den im Grunde am meisten geeigneten Standort im Bereich der Gesamt-Ortschaft für eine dahingehend weiterführende Fortentwicklung dar (mit einem weitestmöglich geringfügigen Konfliktpotential der unterschiedlichen Nutzungen). Außerdem stellt die gegenständliche Planung aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Ergänzung / Arrondierung des Siedlungsgefüges im Südosten von Ungerhausen dar, da im südlichen und nördlichen

Bereich entlang der Schloßbergstraße bereits eine vergleichsweise umfassende Bestandsbebauung vorhanden ist sowie die Flächen östlich der Schlossbergstraße auch bereits im mittleren Abschnitt im Bereich einer Einbeziehungssatzung (Änderungsbereich 2) überplant wurden. Zusätzlich ist durch die bestehende Schloßbergstraße die Erschließungssituation des Gebietes bereits grundsätzlich vorhanden bzw. als sichergestellt zu bewerten. Alternative, gleichwertig geeignete Planungsmöglichkeiten auf Ebene der gemeindlichen Flächennutzungsplanung sind im gegenständlichen Planungsfall aufgrund dessen nicht vorhanden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts wurde der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen sowie wurde in Ergänzung der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStl, 2006) verwendet.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen / Einsichtnahmen.

Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlungen der einzelnen Umweltschutzgüter lagen insgesamt nicht vor. Allerdings waren bzgl. der Einschätzung / Bewertung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser – Grundwasser keine näheren Informationen / Grundlagendaten vorhanden.

Aufgrund von Bestandssituation und Realnutzung und der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung auftreten, von der Gemeinde Ungerhausen durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Umsetzung von Vorhaben im Planungsgebiet zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene

und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können. Grundsätzlich wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bzgl. der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) allerdings auf die zu einem späteren Zeitpunkt noch zu erstellende verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

8. Zusammenfassung

Anlass / Bedarf für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Planung trägt die Gemeinde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung insbesondere zum einen dem aktuell ununterbrochen vorherrschenden, dringenden Bedarf an Flächen für eine Wohnnutzung Rechnung und schafft zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aus gesamtplanerischer Sicht gewünschte zweckmäßige und zielführende Möglichkeit zur Fortentwicklung und nachhaltigen Sicherung von kleineren mittelständischen Gewerbebetrieben / vorrangig Handwerksbetrieben sowie auch von landwirtschaftlichen Nutzungen, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Aufgrund dessen plant die Gemeinde Ungerhausen den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass im Südosten des Hauptortes direkt entlang der Schloßbergstraße die gemischten Bauflächen (Dorfgebietsflächen) aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht zielführend arrondiert werden, damit eine beidseitige Bebauung entlang der Verkehrsfläche ermöglicht wird.

Außerdem erfolgt in diesem Zusammenhang auch eine Anpassung / weiterführende Entwicklung der Darstellung der Ortsrandeingrünung nach Richtung Südosten.

Des Weiteren werden die Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20) entsprechend der Anlage 6.2 des Gutachtens (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) in der Planung berücksichtigt. Diese liegen dem bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 für das derzeit laufende Verfahren zur Anpassung / Änderung der aktuell gültigen Fluglärmverordnung Memmingen (vom 06. November 2012; FlugLärmV MM) zugrunde.

Der gegenständlich untersuchte Änderungsbereich 1 umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,74 ha (darunter eine Netto-Neubaufächendarstellung von rund 1,5 ha) und erstreckt sich auf einer Länge von etwa 350 m entlang der Schloßbergstraße, sodass letztlich beidseitig der Straße eine Bebauung und damit eine Abrundung des Siedlungsgefüges am südöstlichen Ortsrandbereich erfolgen kann.

Bestand / Realnutzung

Der Großteil der Fläche des zu untersuchenden Geltungsbereichs bzw. Änderungsbereichs 1 wird derzeit vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Drei Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits bebaut – zwei Wohnhäuser und ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen - und weisen auf den zugehörigen Flächen eine entsprechende Nutzungsintensität auf (Gebäude mit Nebenflächen, Hof- und Zufahrtbereiche sowie vergleichsweise intensive Gartennutzungen, teils mit Obstgehölzbeständen, etc.). Das Gebiet wird von der Schloßbergstraße in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Etwa in der Mitte des Änderungsbereiches zweigt von der Schloßbergstraße in östlicher Richtung ein Wirtschaftsweg bzw. der Krautgartenweg ab.

Entlang der Schloßbergstraße sind im Plangebietsumgriff insgesamt 4 straßenbegleitende Einzelgehölze (Laubgehölze jungen bis mittleren Alters) vorhanden bzw. im nördlichen Teilbereich eine Birke und zwei Bergahorne sowie im südlichen Randbereich an der Einmündung in die Forststraße eine Birke.

Weitere wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind nicht vorhanden. Die Fläche des Änderungsbereichs fällt insgesamt leicht nach Richtung Osten zum Krebsbach hin sowie zudem – entgegengesetzt zur übergeordneten Richtung des Talraumes des Krebsbachs nach Norden / Nordwesten – nach in Richtung Süden hin ab.

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Die Fläche des Änderungsbereichs¹ ist im wirksamen Flächennutzungsplan abgesehen von der bestehenden Schloßbergstraße und den dargestellten Flächen zur Ortsrandeingrünung als Teil der an die Ortslage unmittelbar angrenzenden „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in der Landes- und Regionalplanung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen vorhanden, die dem Planvorhaben grundsätzlich entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm wird auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes sowie auf Ziffer 2. der Begründung verwiesen.

Immissionsschutz

Fluglärmschutzverordnung Memmingen: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern derzeit ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt wird. Gemäß der diesem Verfahren zugrunde liegenden Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen des vorliegenden Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20) entsprechend der Anlage 6.2 des Gutachtens (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb der (künftigen) Tagschutzzonen 1 und 2 sowie der Nachtschutzzone des Flughafens. Die Konturen dieser Schutzzonen sind in der Plandarstellung eingetragen.

Die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen (Einzel-)Nutzungen) erfolgt unter Berücksichtigung einer grundsätzlich konfliktfreien Bauleitplanung abschließend im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen / des jeweiligen Bebauungsplanes oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die **künftigen, abschließend** durch die Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen **festgesetzten Lärmschutzzonen in Lage und Größe von den vorliegenden und berücksichtigten Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen aus dem Jahr 2011 abweichen können** (gem. Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 03.01.2011, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG).

Arten- und Naturschutz

Bzgl. Schutzgebieten / sonstigen Funden aus naturschutzbezogenen Kartierungen etc. wird auf die detaillierten Ausführungen unter dem Kapitel 3.5 verwiesen.

Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Fläche des gegenständlichen Änderungsbereichs 1 aufgrund der vorhandenen Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Vorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Planänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Aufgrund dieser Situation sieht die Gemeinde auch von der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ab. Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) im Änderungsbereich selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung nicht vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. bekannt.

Bewertung der Schutzgüter / Ergebnis der Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten durch das Planvorhaben

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Ergebnis
Fläche	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und Biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen

Folglich ist nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans innerhalb des Änderungsbereichs 1 in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietsfläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO hinnehmbar.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche kann durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (siehe Ziffer 4.1) einerseits, und sofern planungsrechtlich erforderlich einen naturschutzrechtlichen Flächenausgleich andererseits, grundsätzlich kompensiert werden.

Bzgl. des naturschutzrechtlichen Flächenausgleichs und des zugehörigen Monitorings wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die zu einem späteren Zeitpunkt noch zu erstellende verbindliche

Bauleitplanung oder ggf. die Planungsebene der Einzelgenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Sofern im Zuge der Realisierung von Planvorhaben ggf. ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf notwendig sein sollte, ist die erforderliche Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den nachfolgenden Planungsebenen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterllgäu durchzuführen.

Aufgestellt am 05.10.2017, fortgeschrieben am 25.01.2018



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de

Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Steuern: Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, 2009; Daten der Bodenschätzung für das Plangebiet – entnommen aus dem „BayernAtlas plus“
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Geologische Karte M 1:500.000, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Flurkarte des Änderungsbereiches
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, „BayernAtlas“ und „BayernAtlas plus“
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ungerhausen
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
- Lärmphysikalisches Gutachten zum Flug- und Bodenlärm, Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20, Anlage 6.2 Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Planungsregion Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) – Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992)