

# GEMEINDE UNGERHAUSEN



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „TEILFLÄCHE FL.-NR. 121, GEMARKUNG UNGERHAUSEN“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ENDFASSUNG MIT STAND VOM 28.06.2018

### Bestandteile der Einbeziehungssatzung

1. PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (M 1:1000)
2. TEXTTEIL MIT
  - I. Präambel
  - II. Satzung (Festsetzungen durch Text) mit textlichen Hinweisen
  - III. Begründung
  - IV. Verfahrensvermerke



Übersichtslageplan ohne Maßstab

# I. Präambel

## 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**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).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ungerhausen, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 28.06.2018 aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6 BauGB und §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die vorliegende

### **Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“**

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.06.2018 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

#### **Hinweise:**

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Insbesondere wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gem § 10a Abs. 2 BauGB auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse ("Link") die Planung eingesehen werden kann.

Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@ldbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet. Zudem ist in der Bekanntmachung auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

#### **GEMEINDE UNGERHAUSEN**

Ungerhausen, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister J. Fickler



## **II. Satzung (Festsetzungen durch Text)**

### **§ 1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

- 1.1 Die Einbeziehungssatzung wird durch die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: schwarze Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 28.06.2018 gebildet. Den Planunterlagen wurde eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 115, 116 und 121, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.
- 1.2.1 Die außerhalb des Geltungsbereiches bzw. gebietsextern zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 234 der Ungerhausen. Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls ein Bestandteil der gegenständlichen Einbeziehungssatzung.

### **§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (Bauformen „II“ bzw. „I“ und „I+D“) sowie durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe (WH und FH) als Höchstmaß bestimmt.
- 2.2 Als Höchstmaß gilt für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauform „I“ und „I+D“) eine Höhe von 4,0 m sowie bei einer Bebauung von zwei Geschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“) eine Höhe von maximal 6,0 m. Die Firsthöhe (FH) darf 9,0 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.
- 2.4 Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) des Hauptgebäudes darf max. 0,3 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der Schloßbergstraße liegen (Sockelhöhe). Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der unmittelbar angrenzenden OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.
- 2.4.1 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.
- 2.5 Die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 11 m.

### **§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

- 3.1 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

## § 4 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und –gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit besonderer Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 4.2 Abweichend von Ziffer 4.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als Bereich mit einem Mindestabstand von 3,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie sowie dem angrenzenden Wegegrundstück „Nördlicher Krautgartenweg“ situiert werden.
- 4.3 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße bzw. zur Schloßbergstraße hin einen Abstand von mind. 5,50 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
- 4.3.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Carports, Nebenanlagen und -gebäuden sowie überdachte Stellplätze“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 4.4 Tiefgaragen sind nicht zulässig.

## § 5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen. Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 5.2 Es sind ausnahmslos symmetrische Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.2.1 Abweichend davon sind für Garagen und Nebengebäude / Anbauten auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis max. 12° Dachneigung) zulässig.
- 5.2.2 Die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäuden und Garagen darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.3 Als Dacheindeckung sind helle, sich spiegelnde und glänzende Materialien unzulässig. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
- 5.3.1 Bei der Bedachung von Garagen und Nebengebäuden / Anbauten ist die Verwendung von Dachbegrünungen zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer mit abweichender Dachneigung zulässig.
- 5.4 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35 ° aufweist. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 5.4.1 Als Abstand von Gauben zum Ortgang sind mindestens 2,50 m einzuhalten.
- 5.4.2 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebeln) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Sonstige

- Anbauten (Längs- / Querbauten) können auch höhengleich mit dem First des Hauptgebäudekörpers erfolgen. Deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.4.3 Außenwandbündige Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebel) dürfen bezogen auf ihre Breite  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.
- 5.4.4 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf  $\frac{1}{3}$  der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- 5.5 Zur Außenwandgestaltung sind grelle oder glänzende Farbgebungen bzw. Fassaden-Ausführungen mit polierten und spiegelnden Materialien unzulässig.
- 5.6 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.  
Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.

## **§ 6 EINFRIEDUNGEN**

- 6.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße oder Gehwegefläche nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszuführen.  
Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 6.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 6.2 Entlang der Schloßbergstraße ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der Schloßbergstraße unzulässig.
- 6.3 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze sind bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

## **§ 7 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE**

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 7.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund sind – sofern ggf. aus betriebsorganisatorischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich - mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) oder als Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau auszubilden.
- 7.3 Auf dem als Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung" festgesetzten Flächenbereich ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

- 7.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 7.4.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text“ zu entnehmen.
- 7.4.2 Auf der unter Ziffer 7.3 genannten Fläche sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein-)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 7.5 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung und den in der Planzeichnung dargestellten Gehölzen mindestens 2. Wuchsordnung.
- 7.5.1 In dem 5 m breiten Flächenstreifen ist eine durchgehende, mind. 2-reihige Strauchgehölzpflanzung auszuführen.  
Als Pflanzabstand wird ein Maß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
- 7.5.2 Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 7.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (Laubgehölze mind. 2. Wuchsordnung). Alternativ ist bei nicht in eine Gehölzstruktur eingebundenen Einzelstandorten auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 7.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 7.6.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 7.7 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

## **§ 8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- 8.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche von 509 m<sup>2</sup> (= Flächenneuanspruchnahme von 1.697 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor von 0,30) festgesetzt.  
Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.
- 8.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 509 m<sup>2</sup> wird vollumfänglich gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen festgesetzt.
- 8.3 Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

## **§ 9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

- 9.1 Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 9.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.  
Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

## **§ 10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN**

- 10.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
- 10.2 Aufschüttungen sind lediglich im Bereich des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 10.3 Abgrabungen im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 10.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, künstliche Böschung oder Stützmauer zu erfolgen.

## **§ 11 SICHTFELDER**

- 11.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 11.1.2 Ausgenommen davon sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

## **§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ**

- 12.1 Außen- bzw. Umfassungsbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer) sind mit einem resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von mindestens 30 dB(A) auszuführen (gemäß § 3 der 2. Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV)).
- 12.2 Die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bzw. sowohl von Krankenhäusern, Altenheimen, Erholungsheimen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen als auch von Schulen, Kindergärten und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen ist unzulässig.



- 12.3 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7
60	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

### § 13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN

- 13.1 Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen ist nur zulässig, sofern eine unterirdische Führung im Einzelfall (z.B. aus technischen Gründen) nachweislich nicht möglich ist.

### § 14 INKRAFTTRETEN

- 14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. DENKMALSCHUTZ

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den vorliegenden Unterlagen – des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2017) – im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalem Umfeld nicht vorhanden.

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. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sind zu beachten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

## 3. BODEN- / GRUND- / HOCHWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs und des räumlich funktionalen Umgriffs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es 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.

Grundwasser- und Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100:

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.

- Weiterhin sind im Planungsgebiet selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff keine Oberflächen-gewässer vorhanden.

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

- Obwohl davon auszugehen ist, dass bzgl. Hochwasser oder hohen Grundwasserständen keine Gefährdung besteht, wird Bauherren dennoch dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl hingewiesen. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

#### **4. IMMISSIONSSCHUTZ**

##### **Verkehrsinfrastruktur**

##### **Straßen- und Bahnverkehr**

In einer Entfernung von etwa 200 m verläuft nördlich des PG durch den Ortskern von Ungerhausen die Kreisstraße MN 17. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von dieser Kreisstraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings auszuschließen.

Gleiches gilt in Zusammenhang mit der 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.

##### **Flugverkehr / Fluglärm**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 150 m nördlich bzw. außerhalb der Tag-Schutzzone 2 des derzeit rechtskräftig festgelegten bzw. bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen befindet (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012).

Bezogen auf diesen derzeit gültigen Lärmschutzbereich sind im Hinblick auf die räumliche Lage des Plangebietes und insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung / des angrenzenden Siedlungsbestandes am südöstlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen 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 bzw. ist im Ergebnis von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen auszugehen.

**B) Verfahren zur Änderung der Fluglärmverordnung 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 der Fluglärmverordnung 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).

Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) dieses Gutachtens zu erwartenden Lärmkonturen bzw. die entsprechenden Konturen der Tagschutzzonen 1 (60 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) sind in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Die Grenze / Kontur der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) befindet sich in einer Entfernung von rund 230 m nördlich des Plangebietes bzw. deutlich außerhalb des Planausschnittes. Für die lagegenaue Berücksichtigung der Schutzzonen wurden 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 und resultierende Festsetzungen für das Plangebiet:**

Gem. dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FluLärmV MM) befindet sich das Plangebiet in der Tagschutzzone 2 bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag von weniger als 60 db(A). Die Nachtschutzzone befindet sich gänzlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in einer Entfernung von rund 15 m südlich / südöstlich zur festgesetzten Baugrenze. Die Tagschutzzone 1 ist rund 100 m von der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche entfernt.

Innerhalb der betreffenden Tagschutzzone 2 dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn die festgelegten Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) eingehalten werden. Das erforderliche Bauschalldämm-Maß für die Außen- bzw. Umfassungsbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer) wird gemäß § 3 der 2. FlugLSV bestimmt. Im Plangebiet ist für diese Bauteile (Wände, Fenster, Türen) entsprechend ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 30 dB(A) der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich und wird folglich im Bebauungsplan festgesetzt. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 db(A) bis 60 dB(A)).

Darüber hinaus erfolgt im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten bzgl. der im Plangebiet grundsätzlich weiterhin zulässigen Nutzungen die Festsetzung, dass eine Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) unzulässig ist. Dies betrifft die Errichtung sowohl von Krankenhäusern, Altenheimen, Erholungsheimen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen als auch von Schulen, Kindergärten und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen.

**Hinweise zu möglichen Abweichungen der künftig festgesetzten Lärmschutzzonen(-Konturen) nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung MM**

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). Letztlich kann deshalb auch eine künftige Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Planung im Bereich von Schutzzonen(-Konturen), welche über die Tagschutzzone 2 hinausgehen, nicht ausgeschlossen werden. Ggf. sind die entsprechend erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen der geänderten, angepassten Fluglärmschutzverordnung entsprechend einzuhalten.

**Landwirtschaft**

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am Ortsrand angrenzend an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und insbesondere bezogen auf den (süd-)westlich an das Plangebiet angrenzenden an der westlichen Straßenseite der Schloßbergstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten). Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

**5. 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.

**6. BRANDSCHUTZ**

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach "Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr" des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

## 7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden. Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

### Pflanzliste

#### Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

#### Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

#### Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Salix purpurea (Purpur-Weide)  
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### **8. VERMESSUNGSZEICHEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

#### **9. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG**

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

##### Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der Schloßbergstraße zur Abholung bereitzustellen sind.

#### **10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ungerhausen sind einzuhalten.

**Planverfasser**

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den .....

.....  
Peter Kern, Architekt

**kern.**  
architekten

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



### III. Begründung

#### Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Immissionsschutz / Fluglärmschutzverordnung Memmingen
6. Planungskonzeption und Flächenbilanz
7. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
8. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 1. Anlass und Planungsziel

Am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen entlang der östlichen Straßenseite der Schloßbergstraße ist die Errichtung von zwei Einzel- bzw. Einfamilienhäusern geplant. Die Planung dient der Deckung des Bauflächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Sie trägt damit insbesondere dazu bei, vorrangig die junge, einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten.

Mit der gegenständlichen Einbeziehungssatzung schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen und bewerkstelligt eine aus gesamtplanerischer Sicht verträgliche Umsetzung der vorgesehenen Bebauung am Ortsrandbereich.

In diesem Zusammenhang tragen die in der Planung festgesetzten Maßnahmen zur Anlageneingrünung aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht zudem zur Optimierung der Eingrünungssituation im Bereich des südöstlichen Ortsrandes bei.

#### 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (PG) befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen direkt an der östlichen Straßenseite der Schloßbergstraße. Im Westen / Südwesten grenzt das PG an Bestandsbebauung bzw. ein auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schloßbergstraße gelegenes ehem. landwirtschaftliches Anwesen an, in den übrigen Bereichen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden wird der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung durch einen in Richtung Osten führenden Wirtschaftsweg bzw. den „Nördlichen Krautgartenweg“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der insgesamt ca. 0,25 ha umfassenden Einbeziehungssatzung beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 115, 116 und 121 der Gemarkung Ungerhausen. In der Planzeichnung ist die Grenze des Geltungsbereichs mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### Beschlussituation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung vom 05.10.2017 die Aufstellung der am südöstlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen gelegenen Einbeziehungssatzung mit der Bezeichnung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ beschlossen.

#### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung von 2006 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



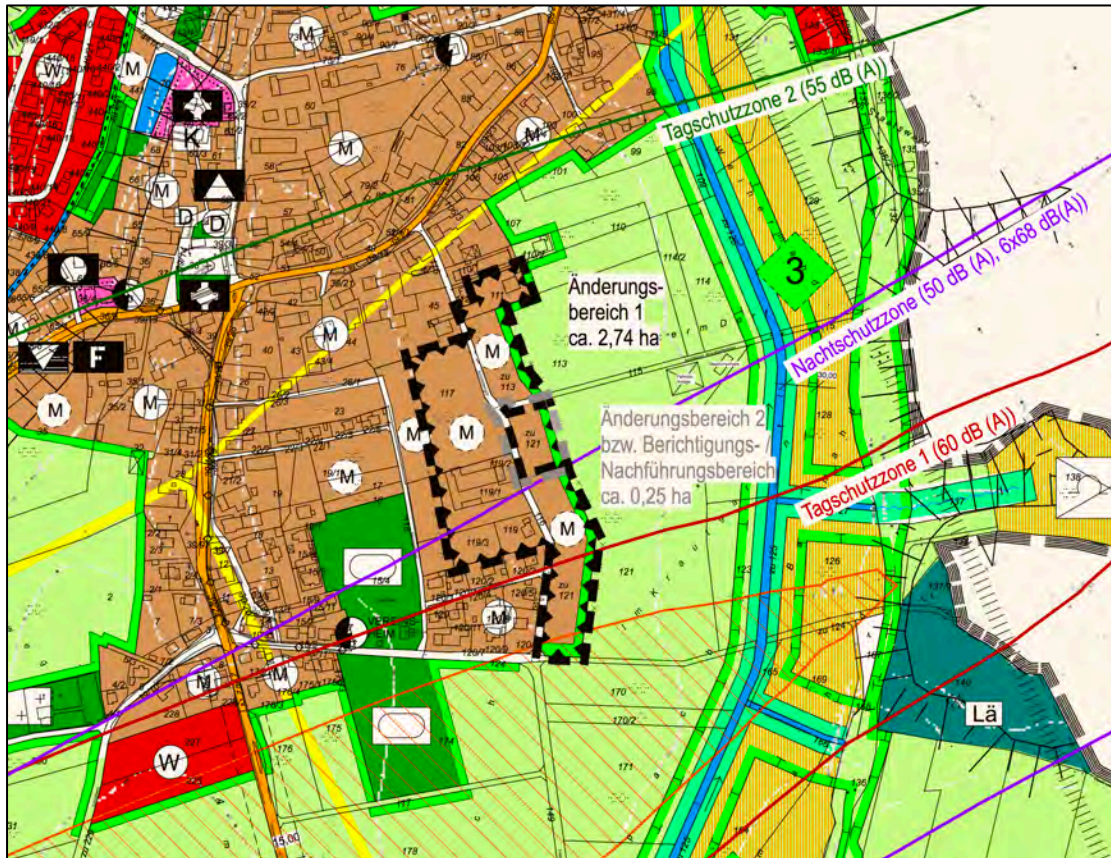
Ausschnitt wirksamer FNP von 2006 mit räumlich-graphischer Markierung des Plangebietes (ohne Maßstab)

#### Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge der derzeit in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplans – der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde seitens des Gemeinderates Ungerhausen ebenfalls am 05.10.2017 gefasst – wird die Darstellung der Plangebiets-Fläche im Rahmen eines gesonderten Änderungs- bzw. Berichtigungs- / Nachführungsbereichs in eine „gemischte Baufläche“ (Dorfgebietsfläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit entsprechenden randlichen Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

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. Ergänzend hierzu wird der Änderungs- bzw. Berichtigungs- / Nachführungsbereich im Hinblick auf die sich daraus ergebenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Erfordernisse ebenso wie der gesamte räumliche Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplan-Änderung als Bereich mit erforderlichem Schallschutz bzw. als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze gekennzeichnet.

Damit entspricht die gegenständliche Planung nach in-Kraft-treten der 3. Änderung des Flächennutzungsplans den wirksamen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ungerhausen.



Ausschnitt FNP von 2006 inkl. 3. Änderung (Endfassung mit Stand vom 22.03.2018; ohne Maßstab)

## Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

## 4. Bestands- / Nutzungssituation

### Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die Fläche des Planungsgebietes selbst wird abgesehen von den Straßen- und Wegeflächen der Schloßbergstraße und des am Nordrand des Vorhabenbereiches nach Richtung Osten führenden „Nördlichen Krautgartenweges“, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Westen / Südwesten grenzt das Planungsgebiet an Bestandsbebauung bzw. an ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schloßbergstraße an, ansonsten grenzt das Vorhabengebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Planungsgebiet fällt leicht in Richtung Osten bzw. zum Krebsbachtal hin ab. In einer Entfernung von rund 125 m östlich der PG-Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine ca. 750 m<sup>2</sup> große Fahrsiloanlage sowie daran anschließend, ca. 170 m vom PG entfernt eine rund 150 m<sup>2</sup> umfassende landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle, welche über den „Nördlichen Krautgartenweg“ erschlossen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie Gehölzstrukturen oder besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind nicht vorhanden. Nördlich, außerhalb des Planungsgebietes gelegen, sind entlang der Schloßbergstraße drei Einzelgehölze (eine Birke, zwei Bergahorne;

ungen bis mittleren Alters) mit jeweils einem gewissen Abstand zueinander vorhanden. Diese werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

## **Bestandssituation für Natur und Umwelt**

### Naturräumliche Einordnung

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

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung befindet sich 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.

### Baugrund, Beschaffenheit des Bodens / Untergrundes

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.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### Oberflächengewässer sowie Grundwasser- und Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100

„Offen zugängliche“ 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 August 2017).

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.

- Obwohl davon auszugehen ist, dass bzgl. Hochwasser oder hohen Grundwasserständen keine Gefährdung besteht, wird Bauherren dennoch dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Auf die entsprechend weiterführenden Ausführungen unter Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ wird zudem verwiesen.

### Kleinklimatische Situation im Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen im weiteren Talraum des Krebsbachs 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 Realnutzungssitu-

ation 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.

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. Vorbelastung durch den Verkehr auf der Schlossbergstraße sind nach derzeitigem Sachstand als untergeordnet zu bewerten. Weiterhin ist auch 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 auszuschließen. Abschließend ist ebenfalls davon auszugehen, dass durch die auf dem Verkehrsflughafen Memmingen startenden und landenden Flugzeuge (die Tag-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen befindet sich ca. 150 m südlich des PG) keine Belastung der kleinklimatischen Situation besteht.

Von einer relevanten, negativen Beeinträchtigung der vorgenannten lufthygienisch-kleinklimatischen Funktionen ist i.V.m. dem plangegegenständlichen Vorhaben insbesondere aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie im Hinblick auf die qualitätsvollen grünordnerischen Festsetzungen allerdings nicht auszugehen.

#### Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

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. 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 Mausarten (Erdmaus, Rötelmaus und Waldspitzmaus) sowie Saatkrähen verzeichnet.

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

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets selbst, das durchgehend als vergleichsweise intensiv genutztes Grünland (zudem teilweise in Randlage zu Verkehrsflächen) anzusprechen ist, aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation bzw. Realnutzung für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Falls in den bestehenden Einzelgehölzen bei dem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen oder den randlichen Grünstrukturen der bereits bestehenden Bebauung südlich und nördlich des Plangebietes entlang der Schloßbergstraße beispielsweise Vogelarten aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter während der Bauarbeiten bzw durch den Verkehr zu der Baustelle gestört werden, ist davon auszugehen, dass diese im unmittelbaren, räumlich funktionalen Nahbereich bzw. in anderweitigen, angrenzenden Hausgärten stets ausreichend Ausweichlebensräume vorfinden.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung 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 keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten. Die Gemeinde Ungerhausen sieht deshalb auch von weiterführenden Untersuchungen bzw. der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben ab.

#### Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand bzw. gem. des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2017) im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der "Hinweise durch Text" verwiesen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und deren räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es 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.

## **5. Immissionsschutz – Fluglärmverordnung Memmingen**

### **Straßen- und Bahnverkehr**

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 bzgl. Immissionen ist auszuschließen.

Die Belastung durch Flugzeuge, die auf dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen starten oder landen, ist in dem Planungsgebiet nicht höher als in den direkt angrenzenden Bereichen mit bereits bestehender Bebauung. Deshalb ist davon auszugehen, dass diesbezüglich nichts gegen eine Bebauung des Plangebietes spricht.

### **Flugverkehr / Fluglärm**

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

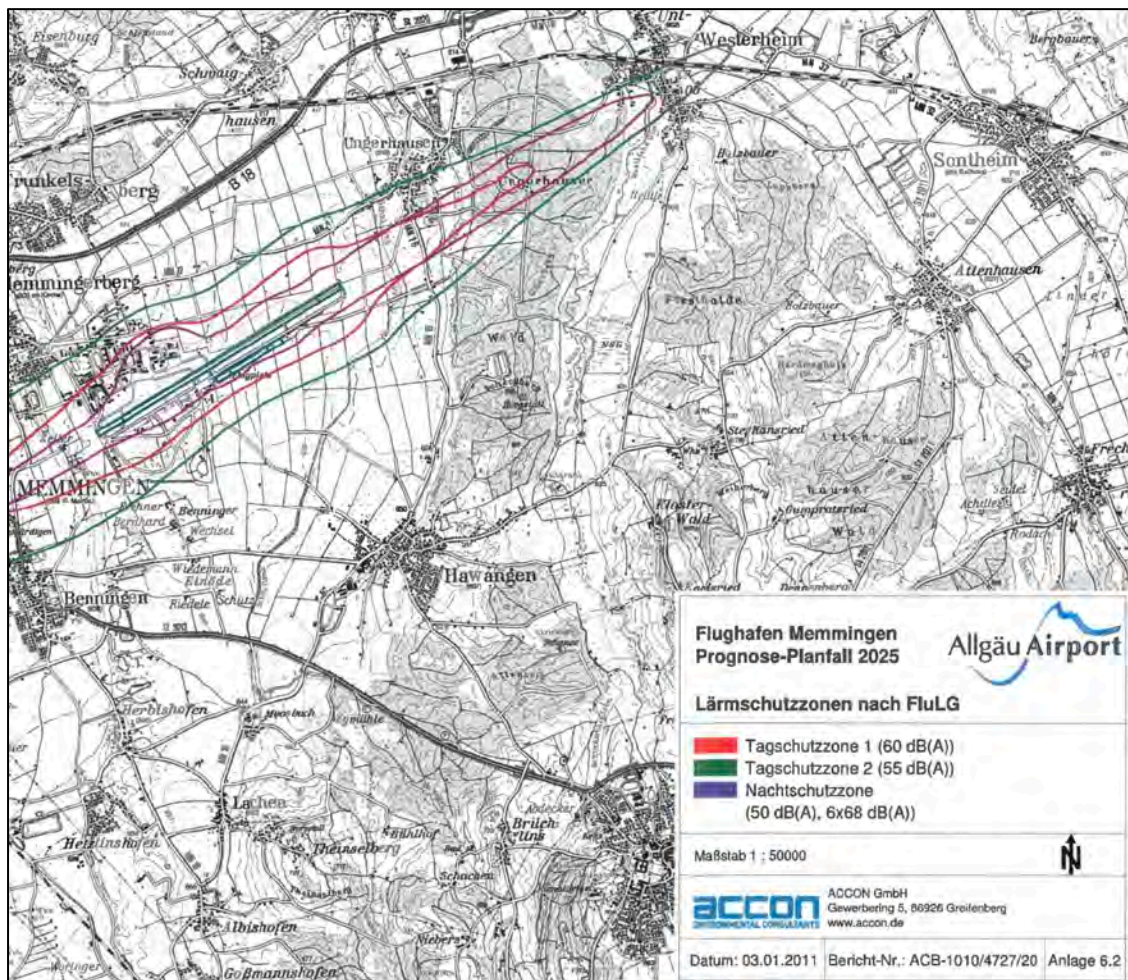
Das PG befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m nördlich bzw. außerhalb der Tag-Schutzzone 2 des derzeit rechtskräftig festgelegten bzw. bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012).

Bezogen auf diesen derzeit gültigen Lärmschutzbereich sind 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 Lärmschutzbereich 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 von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen 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 derzeit 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 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 Lärmbelastigung 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)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) sind in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Die Grenze / Kontur der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) befindet sich in einer Entfernung von rund 230 m nördlich des Plangebietes bzw. deutlich außerhalb des Planausschnittes. 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 und resultierende Festsetzungen 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 Plangebiet in der Tagschutzzone 2 bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag von weniger als 60 db(A). Die Nachtschutzzone befindet sich gänzlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in einer Entfernung von mehr als 15 m südlich / südöstlich zur festgesetzten Baugrenze. Die Tagschutzzone 1 ist rund 100 m von der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche entfernt.

Innerhalb der betreffenden Tagschutzzone 2 dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn die festgelegten Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) eingehalten werden. Das erforderliche Bauschalldämm-Maß für die Außen- bzw. Umfassungsbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer) wird gemäß § 3 der 2. FlugLSV bestimmt. Im Plangebiet ist für diese Bauteile (Wände, Fenster, Türen) entsprechend ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 30 dB(A) der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich und wird folglich im Bebauungsplan festgesetzt. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 db(A) bis 60 dB(A)).

Darüber hinaus erfolgt im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten bzgl. der im Plangebiet grundsätzlich weiterhin zulässigen Nutzungen die Festsetzung, dass eine Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) unzulässig ist. Dies betrifft die Errichtung sowohl von Krankenhäusern, Altenheimen, Erholungsheimen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen als auch von Schulen, Kindergärten und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen.

#### **Hinweise zu möglichen Abweichungen der künftig festgesetzten Lärmschutzzonen(-Konturen) nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung MM**

**Es wird nochmals deutlich 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). Letztlich kann deshalb auch eine **künftige Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Planung im Bereich von Schutzzonen(-Konturen), welche über die Tagschutzzone 2 hinausgehen, nicht ausgeschlossen werden. Ggf. sind die**



**entsprechend erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen der geänderten, angepassten Fluglärmchutzverordnung entsprechend einzuhalten.**

**Landwirtschaft**

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am Ortsrand angrenzend an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und insbesondere bezogen auf den (süd-)westlich an das Plangebiet angrenzenden an der westlichen Straßenseite der Schloßbergstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten). Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

**6. Planungskonzeption und Flächenbilanz**

**Städtebauliche Planungskonzeption**

Das Plangebiet bildet künftig einen Teilbereich des mittel- bis langfristig geplanten Ortsrandes im Südosten von Ungerhausen aus. Aufgrund dessen ist bezogen auf die Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung (und insbesondere im Hinblick auf die vergleichsweise groß dimensionierte Bestandsbebauung des westlich / südwestlich angrenzenden ehem. landwirtschaftlich genutzten Anwesens mit einer Gebäudebreite von über 14 m) für die Schaffung eines gesamtgebietsverträglichen qualitätsvollen, langfristig wirksamen harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft gegenüber dem östlich angrenzenden Krebsbachtalraum v.a. auch die Festlegung einer reduzierten „baulichen Intensität“ erforderlich (insbesondere auch bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung).

Im Bereich des Baugebietes ist für den geplanten Neubau zweier Einzel- / Einfamilienhäusern entsprechend eine Bebauung mit einer höchstzulässigen Anzahl von grundsätzlich maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Zulässig ist entweder eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“) oder mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauformen „I“ bzw. „I+D“). Im Hinblick auf die vergleichsweise umfassende Größe der Baugrundstücke von jeweils ca. 990 m<sup>2</sup> (mit einem Bauland von jeweils ca. 825 m<sup>2</sup>) wurden die Grundflächenzahl GRZ zudem auf einen Wert von 0,3 reduziert sowie auch zur städtebaulichen Lenkung einer verträglichen räumlichen Abfolge und Ausrichtung der Hauptgebäudekörper entsprechend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen an den Nordseiten der beiden Grundstücke mit an den Grundstücksgrenzen ausgerichteten Firstrichtungen fixiert. Des Weiteren wurde für das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung von maximalen Wandhöhen (WH; bei „II“ = 6,0 m; bei „I“ bzw. „I+D“ = 4,0 m) und die Festlegung der Breite der Hauptgebäudekörper auf einen Maximalwert von 11,0 m bestimmt. Zusätzlich wird die Firsthöhe (9,0 m) und die Dachneigung (23-25° und 35-45° zwingend bei „I“ bzw. „I+D“) festgelegt.

Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht erfolgt damit bzw. insbesondere auch durch die Vorgaben bzw. Festsetzungen bezüglich Gebäudekubaturen, Dachform – zudem sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer zulässig – und -neigungen sowie der vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Berücksichtigung der Bebauung im näheren Plangebietsumgriff eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren.

**Grünordnerische Konzeption**

Aufgrund der Ausbildung eines Teilbereichs des mittel- bis langfristig geplanten ist im Hinblick auf die gegenständliche Planung v.a. auch die Ausbildung einer entsprechend qualitätsvollen Ortsrandeingrünungssituation nach Richtung Osten von besonderer Bedeutung. Die hierfür erforderliche Anlagen- / Ortsrandeingrünung bzw. die Erreichung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches der Baugrundstücke zur angrenzenden freien Landschaft nach Richtung Osten wird im Wesentlichen durch Pflanzbindungs-Maßnahmen für Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (Schaffung einer durchgehenden mind. 2-reihigen Pflanzung) und ergänzenden, differenziert festgesetzten Gehölzen 2. Wuchsordnung innerhalb einer 5 m breiten Grünfläche auf Privatgrund sichergestellt. Auf dieser privaten Grünfläche ist die Anpflanzung von nichtheimischen Gehölzen generell unzulässig. Die weiterführende Festsetzung einer gesonderten Eingrünungssituation nach Richtung Norden und Süden ist aus gesamtplanerischer Sicht im Hinblick auf die künftig bzw. auf mittel- bis langfristige Sicht geplante durchgehend beidseitige Bebauung entlang der Schloßbergstraße allerdings als nicht zielführend zu bewerten und wurde deshalb nicht in der Planung berücksichtigt.

Abschließend tragen die nach Richtung Westen, entlang der Schloßbergstraße festgelegten, straßenbegleitenden Standorte von strukturbildenden Einzelgehölzen (Gehölze mind. 2. Wuchsordnung) in Anlehnung / Fortsetzung der nördlich des PG vorhandenen Bestandssituation zur Optimierung der Durchgrünungssituation sowie des Straßenbegleitgrüns in dem Bereich entlang der Schloßbergstraße bei.

#### Verkehrliche Erschließung

Die grundsätzlich als gesichert zu bewertende verkehrliche Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche des PG erfolgt vollständig über die bereits bestehende Schloßbergstraße. Deren Verkehrsfläche bzw. zur Verfügung stehende Straßenraumfläche wurde im Hinblick auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit der zukünftig für die Straße vorgesehenen Erschließungsfunktion mit einer Breite von durchgehend 7,0 m festgesetzt (für eine letztlich beidseitig entlang der gesamten Verkehrsfläche angedachte Bebauung). Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden unverändert ebenfalls über die Schloßbergstraße und den nördlich des PG in Richtung Osten abzweigenden Wirtschaftsweg „Nördlicher Krautgartenweg“ erschlossen.

Freizuhaltenen Sichtflächen: Da auf der Schloßbergstraße eine Geschwindigkeits-Regelung von Tempo-50-km/h vorhanden ist, wurden im Einmündungsbereich des „Nördlichen Krautgartenweges“ freizuhaltenen Sichtfelder bzw. Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von entsprechend 70 m festgesetzt. Auf Ziffer 11. der Festsetzungen durch Text wird weiterhin verwiesen.

#### Immissionsschutz

Auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 5. wird verwiesen.

Aufgrund der Lage innerhalb der Tagschutzzone 2 gem. dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) und den damit verbundenen erforderlichen Festsetzungen (s. Ziffer 12. der textlichen Festsetzungen) sind die Baulandflächen mit einer Umgrenzungslinie „für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetz“ umgeben.

#### Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke werden an die Trinkwasserversorgung von Ungerhausen angeschlossen.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen. Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal.

Das von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit

auf dem Baugrundstück zu versickern (auf die Ausführungen zum Thema Niederschlagswasserbehandlung unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen).

Zur Löschwasserversorgung sind die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO einzuhalten. Auf Ziffer 5. der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Bzgl. Informationen zu den Themen Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasser und Oberflächengewässer wird auf den entsprechenden Absatz der vorhergehenden Ziffer 4. verwiesen.

#### Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 07.11.2012) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise entlang der Schloßbergstraße bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

#### **Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.515 m<sup>2</sup> und unterteilt sich wie folgt:

<b>Art der Fläche</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>%</b>
Planungsgebiet gesamt	ca. 2.515 m <sup>2</sup>	100 %
Baugrundstücke - Bauland	ca. 1.650 m <sup>2</sup>	ca. 65,5 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung	ca. 330 m <sup>2</sup>	ca. 13%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 535 m <sup>2</sup>	ca. 21,5%

## **7. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption**

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen bzw. in der Planung festgesetzt:

- Wohnbebauung mit maximal zulässiger GRZ von 0,3.
- Weitestmögliche Geringhaltung des Anteils an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Grundsätzlich weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster bzw. von Pflasterflächen mit nicht versiegelten Fugen und sickerfähigem Unterbau auf Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund.

- Festsetzung einer möglichst flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort auf Privatgrund zur Aufrechterhaltung einer weitestmöglichen flächenhaften Grundwasserneubildung.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von strukturbildenden Einzelgehölzen (mind. Gehölze 2. Wuchsordnung) zur straßenraumwirksamen, strukturbildenden Ein- bzw. Durchgrünung. Alternativ ist bei „freistehenden“ bzw. nicht in eine Gehölzstruktur eingebundenen Einzelstandorten der festgesetzten Gehölze 2. Wuchsordnung auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- Qualitätsvolle Baugebiets- / Ortsrandeingrünung mittels durchgehenden, mind. 2-reihigen Gehölz- bzw. Strauchgehölzstrukturen entlang der östlichen Baugrundstücksgrenzen.
- Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und innerhalb des als Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächenbereichs ist die ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (siehe Pflanzenliste unter „Hinweise durch Text“).
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

## 8. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bei Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung für Vorhaben nicht nach den §§ 13 ff. BNatSchG sondern nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a und § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) anzuwenden. Infolge dessen ist bei der Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

### Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland und zusätzlich bzw. ergänzend zum Bestand als Verkehrsflächen in Anspruch genommenen, bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen des PG zu Grunde gelegt.

Für die bereits überbauten bzw. in starkem Maße bereits beeinträchtigten Flächen im Bereich der Straßen / Wege sowie die Bereiche der festgesetzten Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei den letztlich einzig anzusetzenden, neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen der für eine weitere Baugebiets-Ausweisung sowie für die ergänzende verkehrliche Erschließung vorgesehenen Plangebiets(teil)flächen, handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der „Kategorie I“, allerdings mit Einstufung im oberen

Wertebereich.

Da die GRZ für das neue Baugebiet mit  $< 0,35$  festgesetzt ist, ist das Gebiet weiterhin in die "Kategorie B I" einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,2 (unterer Wertebereich) und 0,5 (oberer Wertebereich). Ohne die Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen müsste folglich auch ein Kompensationsfaktor im oberen Wertebereich der "Kategorie B I" zugeordnet werden. Allerdings ist bei Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe entsprechende Festsetzungen und vorhergehendes Kapitel 6.) im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt** anzusehen.

#### Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Flächenneuanspruchnahme: Baulandanteil der Baugrundstücke auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgleichsrelevant	ca. 1.650 m <sup>2</sup>	0,30	495 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgleichsrelevant	ca. 45 m <sup>2</sup>	0,30	14 m <sup>2</sup>
Nicht ausgleichsrelevante Flächen (Vorhandene Straßenflächen / -nebenflächen und Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung")	ca. 820 m <sup>2</sup>	–	0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.515 m<sup>2</sup></b>	<b>–</b>	<b>509 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenfassend ergibt sich damit für das gegenständliche Bauleitplanverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 509 m<sup>2</sup>.**

## **9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

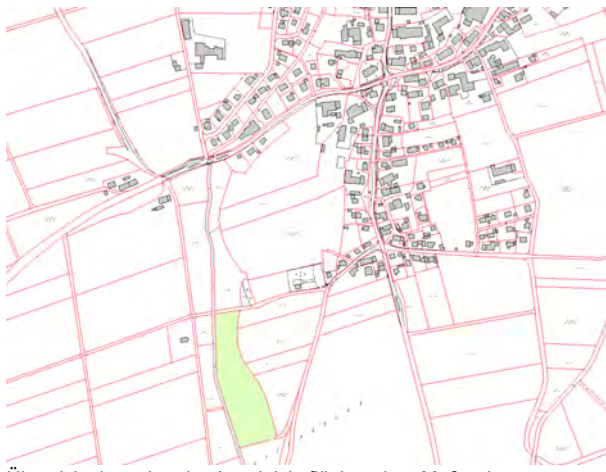
### Räumliche Lage und übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Der 509 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und einer Teilfläche des Grundstück Flur-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen (anrechenbare Gesamtlächengröße ca. 1,72 ha) zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt.

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt** bei Umsetzung eines fachlich entsprechend geeigneten Maßnahmenkonzeptes **1,0**.

Das sich im Eigentum der Gemeinde Ungerhausen befindende Grundstück liegt ca. 700 m südwestlich des Plangebietes (rund 250 m südwestlich der Ortslage von Ungerhausen). Es wird derzeit als intensive landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und grenzt auf einer Länge von ca. 280 m direkt an den Schmidbach an, welcher zugleich die Westgrenze der Fläche ausbildet. Das Gelände weist eine stark unterschiedliche Topographie auf. Während sich der westliche Teilbereich im Talgrund des Schmidbaches befindet, befindet

sich die Ostgrenze des Grundstückes bereits entlang der oberen Hangkante bzw. oberhalb der Hangleite / Hochterrasse (Höhenzug zwischen Schmidbach und Krebsbach).



Übersichtslageplan der Ausgleichsfläche; ohne Maßstab



Luftbildaufnahme der Ausgleichsfläche

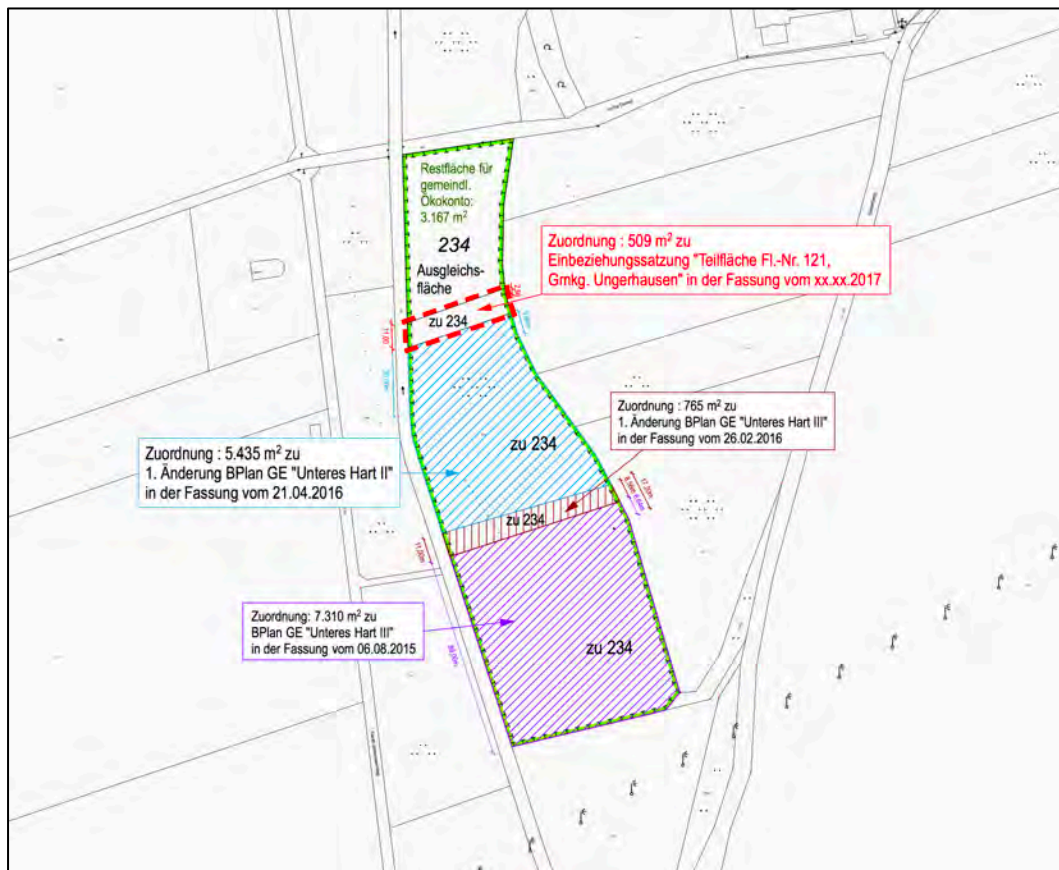
Bezogen auf die beiden unterschiedlichen Geländebeziehungen wurde in Abst. mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu nach derzeitigem Sachstand folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 234, Gmkg. Ungerhausen, festgelegt:

A) Westlicher, im Talgrund des Schmidbaches gelegener Teilbereich:

1. Maßnahmen zur Strukturanreicherung entlang des Schmidbaches. Anlage eines durchgehenden mind. 10 bis 15 (20) m breiten Uferpufferstreifens: bereichsweise Schaffung von gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sowie Saumstrukturen / Hochstaudensäumen; zudem im Bereich der Nordhälfte des Grundstückes abschnittsweise Durchführung von Oberbodenabtrag / Vorlandabtrag / Schaffung offener Bodenstellen;
2. Anlage eines ca. 200 m<sup>2</sup> umfassenden wechselfeuchten bis feuchten Flachtümpels in einem entsprechend dafür geeigneten Teilbereich im Norden des Grundstückes (insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländemorphologie und des Feuchtigkeitsgrades des Untergrundes);
3. Auf den Restflächen: Feuchtwiesenentwicklung / Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland.

B) Östlicher, im Hangbereich und oberhalb der Hangleite / Hochterrasse gelegener Teilbereich:

4. Wiederaufnahme der Pflege / Optimierung strukturelle Vielfalt des Hangbereiches: Durchführung einer einmaligen Herbstmahd (sog. "Räummahd") auf ca. 80 % der Fläche bzw. Erhalt eines jährlich lagemäßig wechselnden Bracheanteils von ca. 20 %;
5. Entlang der oberen Hangkante bzw. entlang der auf der Hochterrasse gelegenen Grundstücksgrenze zu den östlich angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland-Flächen: abschnittsweiser Aufbau von Gehölzpflanzungen im direkten Anschluss an die Hangkante (mind. 3 bis 4 Gehölzgruppen mit einer Länge von jeweils mind. 25 m). Zudem Schaffung eines durchgehenden, mind. 3 bis 4 (5) m breiten Hochstaudensaumes bzw. Pufferstreifens unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze.



Übersichtslageplan des Grundstückes Fl.-Nr. 234, Gmkg. Ungerhausen mit Ausgleichsflächenzuordnung; ohne Maßstab

Damit verbleibt von den noch für eine Zuordnung zur Verfügung stehenden 3.676 m<sup>2</sup> nach Abzug des in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs von 509 m<sup>2</sup> eine weiterhin **festsetzbare / künftig noch zuordenbare Restfläche** von  $3.676 \text{ m}^2 - 509 \text{ m}^2 = 3.167 \text{ m}^2$  i.V.m. dem Grundstück Fl.-Nr. 234 (Gmkg. Ungerhausen) auf dem **gemeindlichen Ökokonto**.

#### Realisierung / Umsetzung der Ausgleichsfläche

Gemäß Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text hat die Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

#### Sachstandsinformation

Die Ausarbeitung einer Detailplanung / detaillierten Maßnahmenkonzeption als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsfläche hat unter Abwägung bzw. Berücksichtigung sowohl der Inhalte der vorgenannten übergeordneten Maßnahmenkonzeption als auch der Vorgaben des gemeindlichen Gewässerentwicklungsplanes aus dem Jahr 2004 in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kempten bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA und unter Beteiligung des Luftamtes Südbayern (Regierung von Oberbayern) bereits im Frühjahr / Sommer 2017 stattgefunden.

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- 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 Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, 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, digitale Orthophotos / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ungerhausen
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. IS.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
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), 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 (FluLärmschutzverordnung 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)



#### IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 05.10.2017 die Aufstellung zur Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.10.2017 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 zu jedermanns Einsicht für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Diensträumen des Rathauses Ungerhausen während der üblichen Dienststunden als auch durch zeitgleiche Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme mittels Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).  
Eine Verlängerung der Beteiligungsfrist war aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen nicht erforderlich.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 16.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.10.2017 fand mit dem Schreiben vom 20.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 statt.  
Eine Verlängerung der Beteiligungsfrist war aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen nicht erforderlich.
4. Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.01.2018, wurde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.02.2018 bis einschließlich 04.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt.  
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 31.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.01.2018 fand mit dem Schreiben vom 05.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018 statt.
6. Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 28.06.2018 die Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ungerhausen, den ..... Siegel  
(J. Fickler, 1. Bürgermeister)

7. Die Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“, bestehend aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Ungerhausen, den ..... Siegel  
(J. Fickler, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die bestandskräftige Einbeziehungssatzung in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.  
Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München ([poststelle@ldbv.bayern.de](mailto:poststelle@ldbv.bayern.de)) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

Ungerhausen, den .....  
(J. Fickler, 1. Bürgermeister)

Siegel

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Ungerhausen übereinstimmen.

### Gemeinde Ungerhausen

Ungerhausen, den .....

(Siegel)

.....  
J. Fickler, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



### Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den .....

.....  
Peter Kern, Architekt

**kern.**  
architekten

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

## Begründung Anlage1

### Liste der am Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 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	<a href="mailto:poststelle@vg-erkheim.de">poststelle@vg-erkheim.de</a>
Allgäu Airport GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/984200-0 Fax: 08331/984200-19	<a href="mailto:info@allgaeu-airport.de">info@allgaeu-airport.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	<a href="mailto:poststelle@va-mm.bayern.de">poststelle@va-mm.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61	<a href="mailto:poststelle@aelf-mh.bayern.de">poststelle@aelf-mh.bayern.de</a> <a href="http://www.landwirtschaft.bayern.de">http://www.landwirtschaft.bayern.de</a>
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	<a href="mailto:poststelle@ale-schw.bayern.de">poststelle@ale-schw.bayern.de</a> <a href="http://www.ale-schwaben.bayern.de">http://www.ale-schwaben.bayern.de</a>
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	<a href="mailto:Erkheim@BayerischerBauernVerband.de">Erkheim@BayerischerBauernVerband.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	<a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316	<a href="http://www.unterallgaeu.de">www.unterallgaeu.de</a>
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:edgar.putz@lra.unterallgaeu.de">edgar.putz@lra.unterallgaeu.de</a>
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-10364	<a href="mailto:gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de">gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de</a>
	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de">alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de</a>
	Bauamt / Bauleitplanung Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de">claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de</a>
	Immissionsschutz Herr Julian Rubach		Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:julian.rubach@lra.unterallgaeu.de">julian.rubach@lra.unterallgaeu.de</a>
	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher		Tel: 08261/995-257 Fax: 08261/995-10257	<a href="mailto:maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de">maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de</a>
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de">brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de</a>
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	Tel: 089/2176-0 Fax: 089/2176-2914	<a href="mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de">poststelle@reg-ob.bayern.de</a> <a href="http://www.regierung.oberbayern.bayern.de">www.regierung.oberbayern.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	<a href="mailto:poststelle@wwa-ke.bayern.de">poststelle@wwa-ke.bayern.de</a>
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>				
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Heinz	Ringstraße 28 87749 Hawangen	Tel: 08332/223 Fax: 08332/7627	<a href="mailto:info@hawangen.de">info@hawangen.de</a> <a href="http://www.hawangen.de">www.hawangen.de</a>
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Nagler	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	Tel: 08393/235 Fax: 08393/1299	<a href="mailto:gemeinde@holzguenz.de">gemeinde@holzguenz.de</a> <a href="http://www.holzguenz.de">www.holzguenz.de</a>
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/9526-0 Fax: 08331/9526-15	<a href="mailto:rathaus@memmingerberg.de">rathaus@memmingerberg.de</a> <a href="http://www.memmingerberg.de">www.memmingerberg.de</a>
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	<a href="mailto:rathaus@gemeinde-westerheim.de">rathaus@gemeinde-westerheim.de</a> <a href="http://www.gemeinde-westerheim.de">www.gemeinde-westerheim.de</a>