



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

**1. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„„TEILFLÄCHE FL.-NR. 121, GEMARKUNG
UNGERHAUSEN“ – SCHLOSSBERGSTRASSE“**

ENDFASSUNG
mit Stand vom 04.08.2022

BESTANDTEILE DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG:

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**
- 2. Textteil mit**
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung
 - IV. Verfahrensvermerke

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

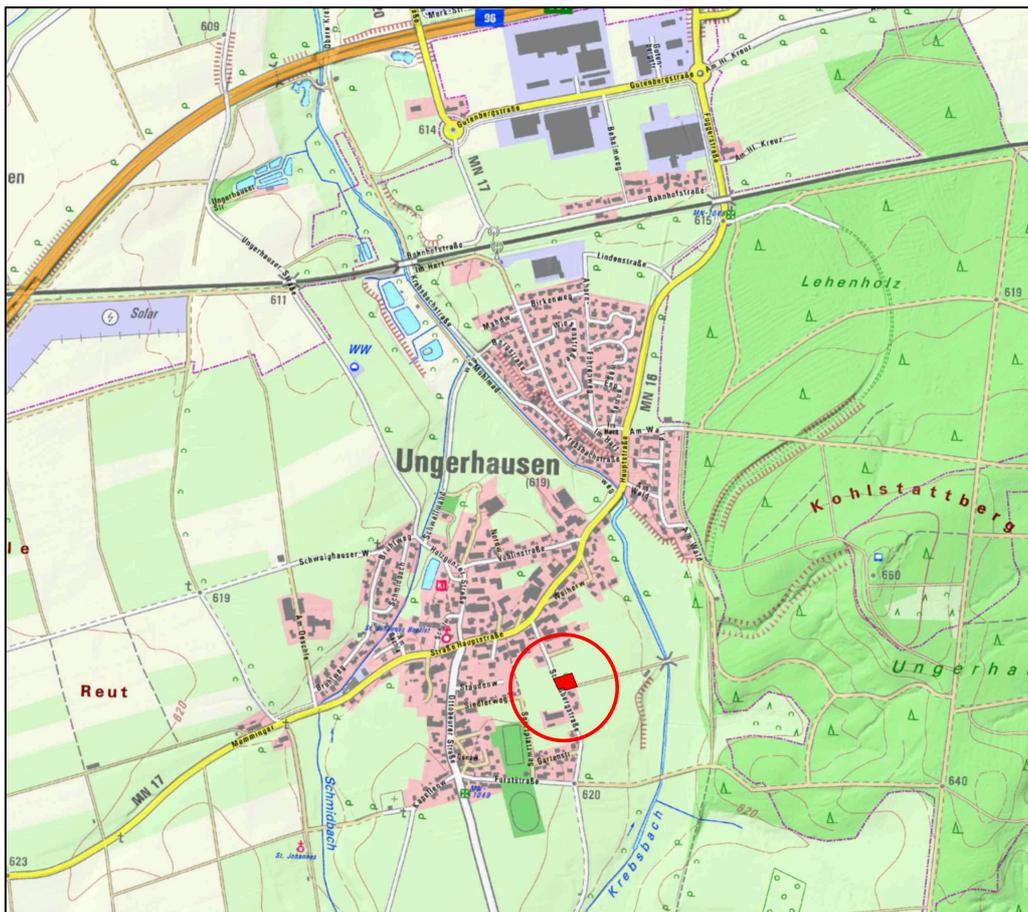
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ungerhausen, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 04.08.2022 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) die vorliegende

1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.08.2022 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).

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.

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. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.ungerhausen.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Zudem ist darin 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 Josef Fickler



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

A) Inhalt der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung

- 1.1 Die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 04.08.2022.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6 und 115/1 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 115 und 116, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.
- 1.3 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichflächenbedarf von insgesamt 258 m² wird komplett auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nummer 449/5 der Gemarkung Ungerhausen (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) zugeordnet / festgesetzt.
- 1.3.1 Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung.

B) Gültigkeit der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung im Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung

- 2.1 Die Festsetzungen der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 gelten mit Inkrafttreten dieser Satzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ und werden zudem durch die Planzeichnung in der Fassung vom 04.08.2022 sowie die unter der nachfolgenden Ziffer C) in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ergänzt und geändert.
- 2.2 Alle nicht fortgeschriebenen bzw. ergänzten und geänderten Festsetzungen der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit bzw. gelten (auch) innerhalb des verfahrensgegenständlichen räumlichen Geltungsbereiches unverändert fort (diese werden unter der nachfolgenden Ziffer C) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!).

C) Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018

(Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet. Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.06.2018 nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

„§ 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.~~

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ gelten die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), die Festsetzungen durch Text und die Begründung, jeweils in der Fassung vom

Hinweis: Auf die Festsetzungs-Inhalte der vorstehenden Ziffer A) „Inhalt der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung“ wird ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

§ 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.~~
Es gilt die „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Ungerhausen (Abstandsflächensatzung - AFS) vom 06.05.2021“, in Kraft getreten am 28.07.2021.
- 3.1.1 Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.2.1 Abweichend von § 3.2 ist eine Überschreitung durch nicht überdachte Terrassen bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.

§ 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.
Hinweis: Auf die Beachtung der in der Planzeichnung eingetragenen bzw. festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
- 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.~~ Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 5.3.2 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.
- 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“ Öffentlichen Verkehrsflächen (bzw. sämtlicher Flächen mit Straßenbegrenzungslinien) ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der „Schloßbergstraße“ Öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 6.3 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze sind bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 6.4 Form- und Schnitthecken bzw. Heckenstrukturen im Allgemeinen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. gegenüber den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,0 m (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der Pflanzen) aufweisen.
- Hinweis: In diesem Zusammenhang sowie insbesondere mit Blick auf die ggf. künftig vorgesehene / langfristig eintretende (Höhen)Entwicklung von Heckenstrukturen wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ausdrücklich hingewiesen!

§ 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.
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
- 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 „gebietseigenes“** Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) 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.~~
Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste unter Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ verbindlich.
- 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.

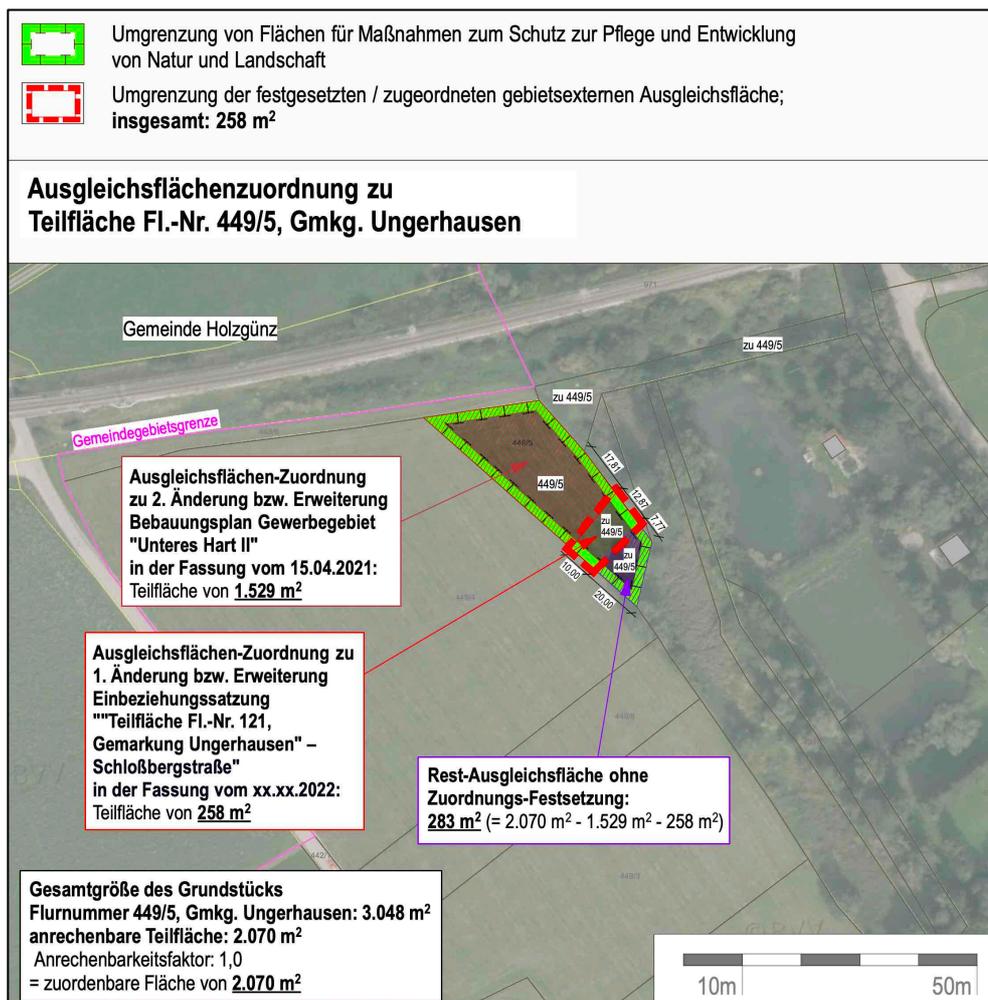
- 7.5 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung und den in der Planzeichnung dargestellten Gehölzen mindestens 2. Wuchsordnung.
- 7.5.1 a) 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. Auf Ziffer 7.4.1 wird verwiesen.
- b) In dem 3 m breiten Flächenstreifen ist eine durchgehende, mind. 1-reihige Strauchgehölzpflanzung auszuführen. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf Ziffer 7.4.1 wird verwiesen.
- 7.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. 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 **spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode** 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.
- 7.8 Der in der Planzeichnung als „zu erhaltendes Einzelgehölz (...)“ eingetragene markante straßenraum-begleitende Strukturbildner entlang der „Schloßbergstraße“ ist zu erhalten.
Zu erhaltender Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung:
- Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) auf Öffentlicher Verkehrsfläche / Grundstück Fl.-Nr. 113/2 nördlich des Einmündungsbereiches des Flur- / Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 115 in die „Schloßbergstraße“.
- 7.8.1 Abgrabungen im stammnahen Bereich des Gehölzes, definiert als Mindestabstand von 3,0 m zum Stammfuß, sind unzulässig (und im weiteren Kronenbereich generell weitestmöglich zu vermeiden).
- 7.8.2 Abweichend von § 7.8.1 sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen auch im zuvor definierten stammnahen Bereich zulässig, sofern diese für öffentliche Erschließungsmaßnahmen nachweislich erforderlich sind (bzgl. der weiterführenden Vorgehensweise und insbesondere auch der Abstimmungs-erfordernis im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auf die Ausführungen unter Ziffer 8. in den textlichen Hinweisen verwiesen).
- 7.8.3 Bei Erfordernis einer begründeten, unabwendbaren Fällung des als „zu erhaltendes Einzelgehölz (...)“ festgesetzten Baumes (z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit) ist an dessen Standort oder Standortnah eine artgleiche Ersatzpflanzung bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Als Pflanzen-Mindestqualität wird hierfür festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m.

Hinweise: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. zu erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zulässig.

§ 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 m² (= Flächenneuanspruchnahme von 1.697 m² x Kompensationsfaktor von 0,30)~~ von 258 m² (= Flächenneuanspruchnahme von ca. 860 m² 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 m²~~ 258 m² wird vollumfänglich gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung auf einer Teilfläche des Grundstückes ~~Fl.-Nr. 234~~ Fl.-Nr. 449/5 der Gemarkung Ungerhausen festgesetzt.



Luftbild mit Überlagerung der Digitalen Flurkarte und der Zuordnung des Ausgleichsflächenbedarfs auf das Grundstück Flurnummer 449/5 der Gemarkung Ungerhausen; Kartengrundlage: Luftbild und Digitale Flurkarte: © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ohne Maßstab)

Hinweis: Bzgl. der Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche wird auf Ziffer 8.2 der Begründung verwiesen.

- 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 Zufahrtsbereich 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~~ 0,80 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.~~
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 14.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.“

HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die nachfolgenden in rotem Farbton Änderungen ergänzt und fortgeschrieben.

Alle nicht geänderten bzw. ergänzten, fortgeschriebenen und ersetzten Hinweise durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit (diese werden im Folgenden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!).

„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

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Auf die Inhalte der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.

Es Weiteren ist die Größe der Sickereinrichtungen in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

2.2 Allgemeine Hinweise zur 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.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)

- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.

In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

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. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. 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. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. 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.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

- Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. 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.~~

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 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 räumlicher 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~~ **7** m tiefer als das PG liegt (Information aus dem „Bayern-Atlas“ der Bayerischen Vermessungsverwaltung), ist allerdings davon auszugehen, dass auch ein Grundwasserflurabstand im Vorhabengebiet in dieser Größenordnung bzw. von mehreren Metern vorhanden ist.

- Weiterhin sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Vorhabengebiet 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 UmweltAtlas Bayern Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU)).

- 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.~~

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse, ggf. Auftreten von Schichtwasser, der Niederschlagswasserbeseitigung etc. grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

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.

- 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 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbstständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind ggf. Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Abschließend wird im Allgemeinen als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen **besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen** insb. im Bereich von Bodenaufschlüssen (v.a. Baugruben für Gebäude oder i.V.m. dem Straßen- / Wegebau), aber auch i.V.m. einer umweltschonenden Nutzung der künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen, etc., hingewiesen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Verkehrsinfrastruktur

• **Straßen- und Bahnverkehr**

In einer Entfernung von etwa ~~200 m~~ 160 m verläuft nördlich des PG durch den Ortskern von Ungerhausen die Kreisstraße ~~MN 17~~ MN 16. 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~~ ca. 225 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 (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 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 Fluglärmenschutzverordnung 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 Fluglärmenschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt.

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

Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) dieses Gutachtens zu erwartenden Lärmkonturen bzw. die entsprechenden Konturen der Tagschutzzone 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~~ **190 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 Fluglärmenschutzverordnung 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 rund ~~15 m~~ **85 m** südlich / südöstlich zur festgesetzten Baugrenze. Die Tagschutzzone 1 ist rund ~~100 m~~ **165 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 in der Einbeziehungssatzung~~ 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 Fluglärmenschutzverordnung MM

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen, abschließend durch die Änderung / Anpassung der Fluglärmenschutzverordnung 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.

4.2 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 **ehemaligen** 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 (**nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)**). Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Aufstellen eines Krans (ggf.) einer Genehmigung durch das Luftamt Südbayern bedarf (Sachgebiet 25 der Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München; luftamt@reg-ob.bayern.de).

Die entsprechende Abklärung des Sachverhalts bzw. Einholung einer (ggf.) erforderlichen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungen ist durch den / die Bauwerber jeweils eigenverantwortlich durchzuführen.

6. BRANDSCHUTZ

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 – und der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

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 „gebietseigenes“** Pflanzgut (**Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“**) 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, **autochthener „gebietseigener“** Gehölze (**möglichst Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“**) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Pflanzenliste

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), Salix alba (Silber-Weide), 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:

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (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).

Allgemeine Hinweise:

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

- Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zulässig.

Hinweis i.V.m. dem Arten- und Naturschutz:

Bei älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von 0,5 bis 0,6 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) ist im Vorfeld einer Rodungsmaßnahme bzw. Baumfällung eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung von evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zwingend hinzuzuziehen.

8. ERHALT VON GEHÖLZEN

Das in der Planzeichnung als „zu erhaltendes Einzelgehölz (...)“ eingetragene strukturbildende sowie den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägende Einzelgehölz ist zu erhalten.

Eingriffe und darunter insbesondere Abgrabungen und Überbauungen im stammnahen Bereich des Altgehölzes, definiert als Mindestabstand von 3,0 m zum Stammfuß, sind zu unterlassen und im weiteren Kronenbereich generell weitestmöglich zu vermeiden.

Im Fall der gem. § 7.8.2 der textlichen Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen dennoch zulässigen Abgrabungen bzw. Überbauungen hat im Vorfeld bzw. in einem ausreichenden Zeitraum vor der Umsetzung von Maßnahmen zwingend eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde v.a. auch zur Klärung des erforderlichen Umfangs, der Intensität, etc. von Eingriffen sowie auch zur Festlegung von entsprechenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu erfolgen.

Insbesondere ist dabei folgendes zu beachten:

- Im Rahmen von Bauausführungen sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. v.a. Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Absperrungen zwingend vorzunehmen.
Zur Festlegung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen unter Beachtung insbesondere der Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist im Vorfeld zwingend eine Fachperson hinzuzuziehen.
- Weiterhin sind im Rahmen der weiterführenden Planungen Maßnahmen zum Wurzelschutz sowie zur Verbesserung der Standort- und Versorgungsverhältnisse des betreffenden Einzelgehölzes weitestmöglich zu berücksichtigen (z.B. durch die bereichsweise Verwendung von sickerfähigen Belägen und bereichsweise durchwurzelbarem Unterbau, sofern möglich im gesamten Kronenbereich).

In Zusammenhang mit dem festgesetzten, zu erhaltenden Gehölz entlang der „Schloßbergstraße“ wird bzgl. der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten auf § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 213 Abs. 3 BauGB hingewiesen, die wie folgt lauten:

„Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden“ (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). „Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend (30.000,-) Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend (10.000,-) Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu tausend (1.000,-) Euro geahndet werden.“ (§ 213 Abs. 3 BauGB).“

8.9. 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 10. 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.~~

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage in einer für die Entleerung entsprechend geeigneten Weise zu erfolgen.

Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb an der „Schloßbergstraße“ zur Abholung bereitzustellen.

40 11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ungerhausen sind einzuhalten (z.B. **gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS)**), soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden. “

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen bzw. Normblätter, auf welche in dieser Einbeziehungssatzung verwiesen wird, können / konnten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Ungerhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Ungerhausen zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen
fon 08393-9360
fax 08393-9361
gemeinde@ungerhausen.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

Anlage:

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass und Planungsziel

Im Südosten von Ungerhausen, entlang der „Schloßbergstraße“, ist im nördlichen Anschluss an die zwei auf Grundlage der „ursprünglichen“ / bestandskräftigen Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 bereits umgesetzten Einzel- bzw. Einfamilienhäuser die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geplant.

Auch das vorliegende Planvorhaben dient, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, der weiteren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. der Deckung des unverändert stark anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs, gegenständlich vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung. Sie trägt dazu bei, die junge einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Bereitstellung von einem qualitativ ausgestalteten, in Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstück, für eine situativ-bedarfsgerechte und sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende Bebauung.

Insgesamt stellt das Planvorhaben aus gesamtplanerischer Sicht, im Rahmen einer gesamtgebietsverträglichen Arrondierung der Ortslage, eine zweckmäßig-zielführende, grundsätzlich weitreichend flächen- / ressourcensparende Fortentwicklung und Ergänzung des Siedlungsgefüges von Ungerhausen am südöstlichen Ortsrandbereich entlang der „Schloßbergstraße“ dar. Des Weiteren besteht im Zuge der angestrebten Festlegung einer möglichst weitreichenden gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption die Möglichkeit für eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherung der Ortsrandeingrünungssituation im Umgriff des Plangebietes bzw. für eine weiterführende Ausbildung eines qualitativvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Osten.

Mit der gegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (PG) befindet sich wie der Vorhabensbereich der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 im Südosten von Ungerhausen an der östlichen Straßenseite der „Schloßbergstraße“. Südlich des

Flur- / Wirtschaftsweges, dessen westlicher Abschnitt an der Einmündung in die „Schloßbergstraße“ innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung liegt, grenzen die beiden Einfamilienhäuser an, für die im Jahr 2018 die im Zuge der gegenständlichen Planung geänderte bzw. erweiterte Einbeziehungssatzung aufgestellt wurde. Südwestlich befindet sich auf der westlichen Straßenseite der „Schloßbergstraße“ ein ehem. landwirtschaftliches Anwesen. Die weiteren, das gegenständliche Plangebiet umgebenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,17 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6 und 115/1 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 115 und 116, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat mit Sitzung vom 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Flurnummer 121, Gemarkung Ungerhausen“ gefasst (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „vereinfachten Verfahren“** beschlossen.

Hinweise:

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

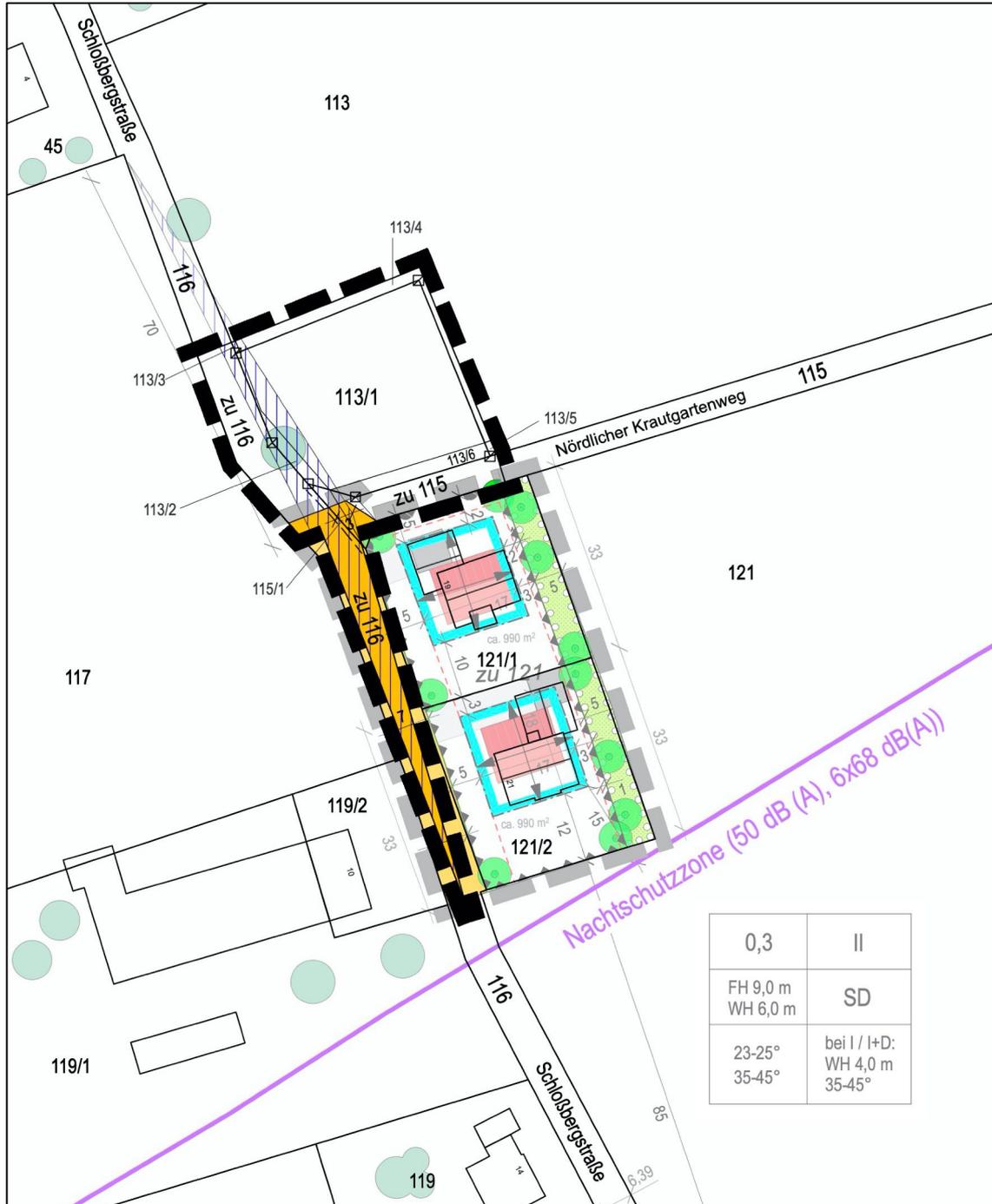
Ferner wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Anwendung des § 13 BauGB bzw. der Planaufstellung im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wurde. Weiterhin wurde auch von 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.

Die Lage und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden (schwarze Balkenlinie).

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bauleitplanungen

Mit der gegenständlichen Planung wird im Süden des gegenständlichen Plangebietes der Bereich des Sichtdreieckes der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Flurnummer 121, Gemarkung U-

gerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 vollständig mit überplant bzw. planzeichnerisch-konzeptionell angepasst, fortgeschrieben und ersetzt. Der Bereich, in dem die bestandskräftige Einbeziehungssatzung durch die gegenständliche Planung überplant wird, bleibt weiterhin – unverändert – als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Änderung besteht darin, dass die Schenkellänge des Sichtdreiecks an der Einmündung des Flur-/Wirtschaftsweges in die „Schloßbergstraße“ von 70 m auf 30 m reduziert wird, da in der „Schloßbergstraße“ nicht mehr Tempo-50km/h Geschwindigkeit gilt, sondern Tempo-30km/h Geschwindigkeit. Auf die nachrichtlich-informative Darstellung der bestandskräftigen planzeichnerischen Festsetzungsinhalte (Festsetzungen durch Planzeichen) in der nachfolgenden Abbildung wird entsprechend verwiesen.



Bestandskräftige Einbeziehungssatzung „Teilfläche Flurnummer 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte und des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

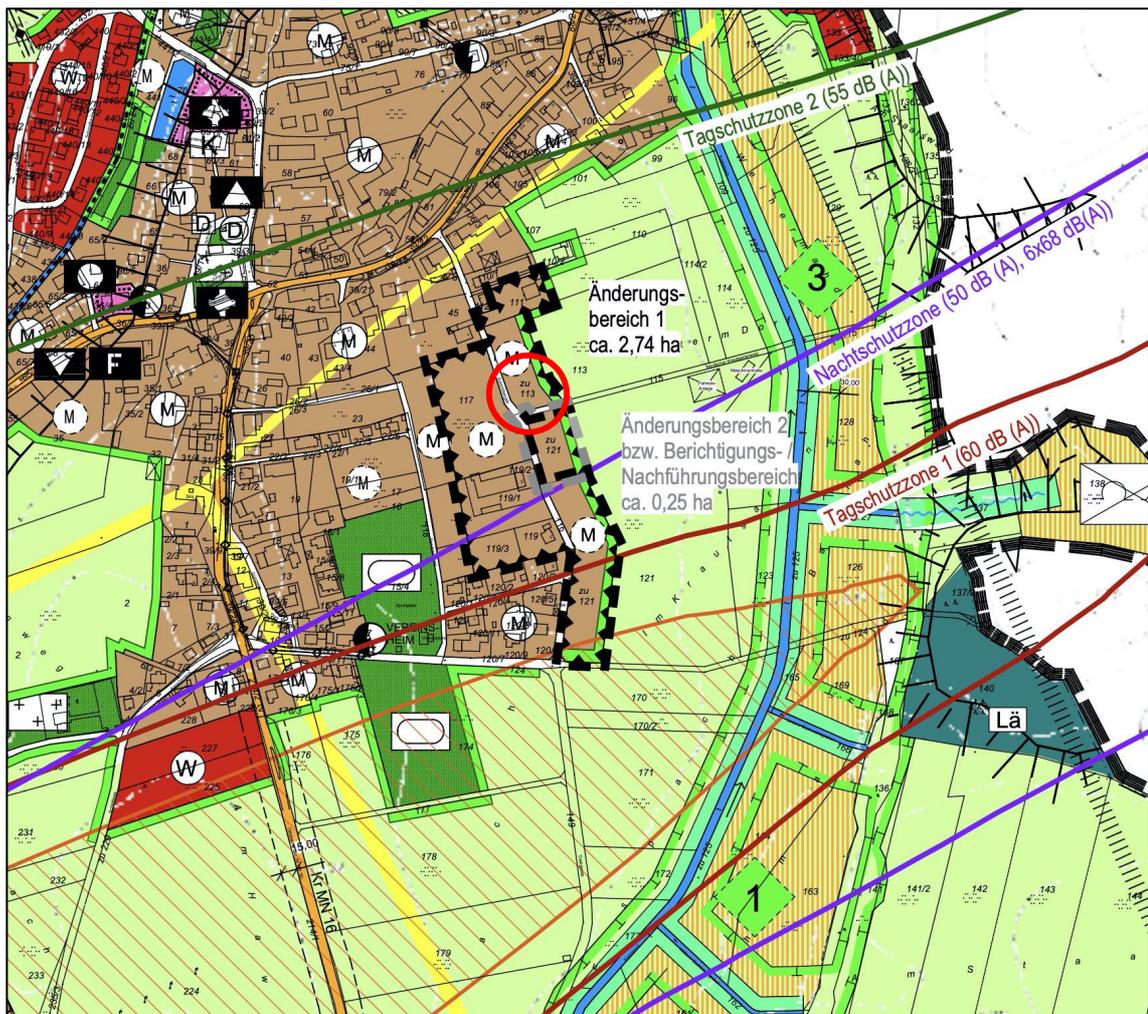
Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.03.2018

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich entlang der „Schloßbergstraße“ am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen.

In der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.2018 der Gemeinde Ungerhausen, die im Bereich des Plangebietes die aktuelle / wirksame Fassung des Flächennutzungsplans darstellt, ist die Fläche des Plangebietes bereits als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO bzw. Ortsrandeingrünung und „örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt. Außerdem ist die Fläche des Plangebietes mit folgendem Planzeichen gekennzeichnet: „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze“ (diesbezüglich wird auf Ziffer 4. der „Hinweise durch Text“ und die nachfolgende Ziffer 9 dieser Begründung verwiesen).

Damit entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung den Darstellungen des FNP. Die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist gegeben.



Ausschnitt aus der wirksamen 3. Änderung des FNP in der Endfassung mit Stand vom 22.03.2018 mit Kennzeichnung des gegenständlichen Plangebietes (ohne Maßstab)

3.3 Raumordnung und Landesplanung –

Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Fazit: Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Donau-Iller (Region 15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation – Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das Planungsgebiet (PG) befindet sich wie der Vorhabenbereich der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 im Südosten von Ungerhausen an der östlichen Straßenseite der „Schloßbergstraße“. Der Großteil des PG – das zukünftige Baugrundstück – sowie die direkt nördlich und östlich angrenzenden Wiesenflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sowohl der westlich an das Baugrundstück angrenzende Abschnitt der „Schloßbergstraße“ als auch der südlich angrenzende Abschnitt des Flur- / Wirtschaftsweges liegen innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Satzung. Entlang der „Schloßbergstraße“ ist innerhalb des Vorhabenbereiches ein Berg-Ahorn mittleren Alters vorhanden (Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) auf Öffentlicher Verkehrsfläche / Grundstück Fl.-Nr. 113/2 nördlich des Einmündungsbereiches des Flur- / Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 115 in die „Schloßbergstraße“). Dieser wird i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben bzw. der Ausweisung des weiteren Baugrundstückes (mit Umsetzung entsprechend zulässiger baulicher Anlagen) nicht beeinträchtigt und als zu erhaltendes Gehölz auf öffentlichem Grund festgesetzt. Etwas weiter nördlich ist ferner – bereits deutlich außerhalb / abgesetzt des PG – ein weiterer etwas jüngerer Berg-Ahorn vorhanden. Auch dieses Bestandsgehölz wird i.V.m. der gegenständlichen Planung nicht beeinträchtigt.

Südlich des Flur- / Wirtschaftsweges grenzen die beiden zwischenzeitlich bereits errichteten Einzel- bzw. Einfamilienhäuser an, für die im Jahr 2018 die „ursprüngliche“ / akt. (noch) bestandskräftige Einbeziehungssatzung aufgestellt wurde. Südwestlich befindet sich auf der westlichen Straßenseite der „Schloßbergstraße“ ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen. Die weiteren, das gegenständliche PG umgebenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Ergebnis werden aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird neben der besonderen Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung) insbesondere auch auf die umfangreichen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die Maßnahmenkonzeption zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung verwiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit bzw. sind die Auswirkungen gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz / Erholung), (Orts- /) Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt entweder als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig anzusehen oder aber als situativ verträglich zu bewerten und können aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergeben.

4.2.1 Fläche – Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.705 m². Die bereits bestehenden innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Öffentlichen Verkehrsflächen / Flur- und Wirtschaftswegefächen weisen insgesamt eine Fläche von ca. 600 m² bzw. ca. 35,2 % der Gesamtfläche des Plangebietes auf; neu als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden 35 m² und 70 m² als Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg“; der Anteil dieser neu festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen an der gesamten Geltungsbereichsfläche beträgt 6,2 %. Die neu ausgewiesenen privaten Grünflächen umfassen ca. 245 m² bzw. einen Flächenanteil von ca. 14,4 %. Die Baulandfläche selbst ist rund 755 m² groß (ca. 44,2 % Flächenanteil). Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 kann die Baulandfläche wiederum nur teilweise überbaut werden.

Insgesamt ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts“ zusammen mit den neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Überbauung von weniger als 450 m² (bzw. einem Flächenanteil von ca. 26,4 %) der Geltungsbereichsflächen auszugehen; die neue (zusätzliche) Überbauung wird zudem geringer als 450 m² ausfallen, da der neu als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich großteils nicht überbaut werden wird, aufgrund des bestehenden als zu erhaltendes Gehölz festgesetzten Bestandsbaumes.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.3 wird weiterführend verwiesen.

Bewertung: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als insbesondere auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge gem. Ziffer 7.2 der textlichen Festsetzungen) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

A) Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Ungerhausen befindet sich im naturräumlichen Bereich der „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“ (04). Die Landschaft der Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Talräume der Fließgewässer und die zwischenliegenden tertiären (voreiszeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen im Bereich der Hochterrasse, die mit Lösslehm überdeckt ist, etwa 230 m westlich des Krebsbachs, einem linken Zufluss der Westlichen Günz.

B) Boden / Untergrund

Geologie und Boden: Entsprechend den topographischen Gegebenheiten – Lage im Bereich der Hochterrasse im weiteren Talraum des Krebsbachs – sind im gesamten Vorhabenbereich einheitliche Verhältnisse bzgl. Geologie und Bodenverhältnisse / -typen vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Geologisch handelt es sich im Plangebiet um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht von Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind.

Bei den Böden im PG handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Die Plangebietsfläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Realnutzungs-Situation ist auszugehen. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. teils flächige Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet. Weiterhin Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weit verbreitet sind.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen zulässigen Gesamt-Versiegelung (s. Ziffer 4.2.1 der Begründung) von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten/Freianlagen.

Auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter Ziffer 3 der textlichen Hinweise wird verwiesen.

Insbesondere ergeht erneut folgender Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

C) Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des PG fällt übergeordnet betrachtet dem Talraum des Krebsbaches folgend nach Norden hin geringfügig ab. Gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung liegt die südwestliche Ecke des PG auf 620 m ü. NN, die Nordgrenze auf 619 m ü. NN. In Ost-West-Richtung sind ebenfalls nur geringe Höhenunterschiede vorhanden – zwischen 620 m ü. NN im Südwesten und 619 m ü. NN im Nordosten bzw. Osten.

Weiter in Richtung Osten – außerhalb des Plangebietes – fällt das Gelände zum ca. 230 m entfernten Krebsbach hin ab, der auf 612 m ü. NN liegt.

D) Oberflächengewässer

Die östliche Grenze des Plangebietes liegt etwa 230 m westlich des Krebsbachs, einem Gewässer 3. Ordnung; innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Geländeoberkante des Uferbereiches des Gewässers selbst liegt ca. 7 m tiefer als die östliche Plangebietsgrenze.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den Krebsbach ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt ca. 7 m tiefer als das Plangebiet.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 3 der textlichen Hinweise wird ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

Bewertung: Von Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ verwiesen.

E) Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Krebsbach liegt ca. 230 m östlich des Plangebietes und etwa 7 m tiefer auf 612 m ü. NN – ist von einem Grundwasserflurabstand von mehreren Metern auszugehen.

Es wird an dieser Stelle allerdings dennoch erneut generell darauf hingewiesen und 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 Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. 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.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, 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.

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Gewässer- / Grundwasserschutz: Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes ca. 7 m höher und ca. 230 m von dem nächsten Fließgewässer entfernt sowie einem voraussichtlichen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern – wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen

planungsbezogenen Maßnahmen i.V.m. dem Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

- **Bewertung:** Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse). Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grund- oder Schichtwasser in Baugruben kann genauso wie ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter nahezu ausgeschlossen werden. Zudem Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung. Ebenfalls ist aufgrund der Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen Gesamt-Versiegelung (s. Ziffer 4.2.1 der Begründung) ebenfalls von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser – Grundwasser sowie Oberflächenwasser – auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Weiterführend wird diesbezüglich auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund“ verwiesen.

4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.1 „Bestandssituation - Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder 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 noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Auch wurden im Bereich des gegenständlichen Vorhabengebietes und dessen Umgebung keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Der etwa 230 m östlich des Plangebietes gelegene Krebsbach ist in den entsprechenden Abschnitten in der Gewässerstrukturkartierung als stark bis gering verändert bewertet. Die Gewässerstrukturkartierung wurde im Jahr 2004 im Zuge der Aufstellung des Gewässerentwicklungsplans für die Gewässer III. Ordnung der Gemeinden Holzgünz und Ungerhausen erstellt. Das Gewässer erscheint aufgrund dieser Bewertung derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG bewertbar.

Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich direkt auf den Vorhabensbereich beziehen abgesehen von den ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-044 "Unteres Illertal". Der östlich verlaufende Krebsbach und dessen engerer Talraum sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Krebsbach liegt ca. 230 m östlich des Plangebietes und etwa 7 m tiefer als das Plangebiet.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen selbst v.a. aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten aktuell von untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Abgesehen von dem Bestandsgehölz entlang der „Schloßbergstraße“, das durch das Vorhaben nicht beein-

trächtig wird, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine besonders wertgebenden Strukturen im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der im Wesentlichen vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche als Grünland ist vorrangig eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren gehen. Allerdings kann der Verlust dieser Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietseingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Freiflächen des neuen Baugrundstücks zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Außerdem wird nur ein kleiner Teil der von der „Schloßbergstraße“ bis fast zum Krebsbach reichenden Grünlandfläche für das plangegegenständliche Vorhaben in Anspruch genommen. Aufgrund der Lage des Krebsbachs etwa 230 m östlich des Plangebietes, ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der Strukturen, die an den Bach angrenzen, nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, 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 nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Einzelgehölzen oder den randlichen Grünstrukturen der bereits bestehenden Bebauung südlich und nördlich des Plangebietes entlang der „Schloßbergstraße“ vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden insbesondere bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereichs ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung der Plangebietsfläche ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor.

Allg. Hinweis: Abschließend ist an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. / 29.02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zulässig.

4.2.4 Klima / Luft

Das Gebiet der Gemeinde Ungerhausen gehört zum Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 7 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes

tes im engeren Talraum des Krebsbachs am südlichen / südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage und der sich in Richtung Westen, jenseits der „Schloßbergstraße“, anschließenden noch unbebauten Fläche ist das Planungsgebiet bezüglich Winden aus westlichen und südlichen / südöstlichen Richtungen als windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. dem Siedlungsbestand Ungerhausens – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr. Von einer direkten Belastung durch die etwa 160 m nördlich verlaufende Kreisstraße MN 16 sowie die über 1,0 km bzw. über 1,5 km nördlich des Plangebietes (PG) in West-Ost Richtung verlaufenden Trasse der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau bzw. der Autobahn A 96 ist nicht auszugehen.

Zwar geht die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechende Plangebietsfläche i.V.m. der gegenständlichen Planung teils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation sowie Art, Maß (Grundflächenzahl von 0,3) und Gesamt-Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungswirkungen durch Dach- und Hofflächen / Versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine nur geringe Erheblichkeit zu erwarten. Abschließend ist im Hinblick auf die topographische Situation sowie die räumliche Lage auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

Bewertung: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage, Vorbelastung und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Abschließend wird generell auf die zusätzliche schadstoff- und staubfilternde Wirkung / Frischluftproduktion insbesondere auch der Gehölzpflanzungen im Zuge der Baugebietseingrünung hingewiesen, wodurch diesbezüglich von einer Verbesserung oder zumindest einer gleich bleibenden Situation im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

4.2.5 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

- Verkehrsinfrastruktur / Flugverkehr / Fluglärm

Eine Belastung durch die etwa 160 m nördlich verlaufende Kreisstraße MN 16 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.

Bzgl. weiterer Ausführungen zur Thematik des Immissionsschutzes i.V.m. dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen wird auf Ziffer 4 der „Hinweise durch Text“ sowie auf die nachfolgende Ziffer 9.1.2 dieser Begründung verwiesen.

- Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen 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 Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

- Bzgl. der direkten Erholungsnutzung, der Nutzung der „Schloßbergstraße“ durch Spaziergänger und Radfahrer einerseits und der indirekten Erholungsnutzung, dem Blick in die freie Landschaft, andererseits, ist v.a. aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens eine höchstens geringfügige Auswirkungserheblichkeit zu erwarten, da im Zuge des gegenständlichen Planvorhabens nur ein weiteres Baugrundstück entsteht.

Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Immissionsschutz i.V.m. dem Planvorhaben selbst sind aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang der Planung anlagen- und betriebsbedingt insbesondere mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten.

Des Weiteren werden auch die immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange i.V.m. dem Flugverkehr auf Ebene der gegenständlichen Satzung in der Planung berücksichtigt (auf die Inhalte des gesonderten Kapitels „Immissionsschutz“ der Begründung sowie Ziffer 4 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen). Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch v.a. Baustellenfahrzeuge, Baulärm und Staubentwicklung auszugehen. Aufgrund v.a. von Art und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls eine nur geringfügige Auswirkungserheblichkeit zu erwarten.

Auch bzgl. der Erholungsnutzung ist v.a. aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens eine höchstens geringfügige Auswirkungserheblichkeit zu erwarten.

4.2.6 Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter

- Kulturgüter / Denkmalschutz: Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Relevanz i.V.m. dem Planvorhaben ist nicht gegeben.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

- Sachgüter: Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte innerhalb und im Randbereich des PG) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung bzw. besondere Relevanz aufgrund v.a. von Bestandssituation / -ausstattung sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden. Ggf. ist von temporären Beeinträchtigungen (insbesondere im Rahmen der Bauphase) der teils innerhalb des Plangebietes gelegenen sowie der angrenzenden Erschließungsstraßen auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

4.2.7 (Orts- /) Landschaftsbild

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist vorrangig geprägt durch die im Bereich der „Schloßbergstraße“ lockere Bestandsbebauung am Ortsrand von Ungerhausen sowie die umgebenden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und dem östlich gelegenen engeren Talraum des Krebsbachs. Raumwirksame, teils deutlich wahrnehmbare Grün- / Gehölzstrukturen sind im Gebietsumgriff des PG insbesondere die Bestandsgehölze entlang der „Schloßbergstraße“ sowie einige einzelne Gehölze entlang des Krebsbachs und der Waldrand des Ungerhauser Waldes östlich des engeren Talraums des Krebsbachs.

Aus der Ortsrandlage und des sich südöstlich / östlich anschließenden engeren Talraum des Krebsbachs ergibt sich, dass der Vorhabensbereich dem Grunde nach eine vergleichsweise erhöhte Einsehbarkeit aus Richtung Südosten aufweist (aufweisen dürfte).

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Bewertung: Auf das Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sind diese Auswirkungen allerdings, trotz der potentiell erhöhten Einsehbarkeit des Gebietes aus Richtung Süden und Südosten als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Anlagen- und betriebsbedingt ist im Hinblick auf die neu ausgewiesene Wohnbebauung, welche sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. des Maßes der baulichen Nutzungen sowie der Baugestaltung an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert, bei Umsetzung der räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung insgesamt von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

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

- Wechselwirkungen: Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherefunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da es sich bei den neu in Anspruch genommenen Flächen größtenteils um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt. Zudem bleiben die Gehölze entlang der „Schloßbergstraße“ erhalten und i.V.m. der Umsetzung der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung ist mindestens mit einer Gleichwertigkeit bzgl. des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als geringfügig zu bewerten, v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sowie der Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert, und durch die vorgesehene Baugebiets- / Ortsrandeingrünung.

- Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben besteht in Form der bereits umgesetzten Einzelhaus-Bebauung direkt südlich anschließend, für die im Jahr 2018 die Einbeziehungssatzung aufgestellt wurde.

Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang der beiden Planvorhaben, dem bereits bestandskräftigen sowie dem gegenständlichen, sind negative Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt nicht festzustellen bzw. zu erwarten. Zusätzlich wird Beeinträchtigungen bzgl. der genannten Schutzgüter in beiden Satzungen insbesondere durch Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung entgegengewirkt.

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

Wie beschrieben besteht bzgl. der oben genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von benachbarten Bestandssituationen. Aufgrund der Festsetzungen, die sowohl in der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 getroffen wurden als auch in der gegenständlichen Planung getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten, sind im Ergebnis nur geringfügige oder keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Das Plangebiet bildet künftig einen Teilbereich des mittel- bis langfristig geplanten Ortsrandes im Südosten von Ungerhausen aus. Aufgrund dessen sind 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“ (insbesondere auch bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung) sowie Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung erforderlich.

Zur Erreichung der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen sowie im Hinblick auf die weiteren, im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange wurden insbesondere folgende Eckpunkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als auch durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse und die höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen (FH) bestimmt.

Im Hinblick auf die vergleichsweise umfassende Größe des Baugrundstücks von 1.000 m² (mit einem Bauland von ca. 755 m²) 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 entlang der „Schloßbergstraße“ mit an der Grundstücksgrenze ausgerichteten Firststrichtungen 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 einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m bestimmt. Dabei wird die Wandhöhe als das Maß zwischen der OK RFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens definiert, die Firsthöhe als Maß zwischen der OK RFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.

Die Höhenlage des Gebäudes wird dadurch festgelegt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) des Hauptgebäudes max. 0,3 m über der Oberkante des Fahrbahnrand der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der „Schloßbergstraße“ liegen darf (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.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und

die Lage des Gebäudes darzustellen.

- Im Bereich des Plangebietes ist für den geplanten Neubau von einem Einzel- / Einfamilienhaus 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“).
Zusätzlich wird die die Festlegung der Breite der Hauptgebäudekörper auf einen Maximalwert von 11,0 m festgesetzt.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenzen orientiert sich an den Grundstücksgrenzen. Außerdem werden die städtebaulichen Ziele berücksichtigt, in Richtung Norden und Osten eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung schaffen zu können und das Bestandsgehölz zu erhalten. Dementsprechend ist die Entfernung der Baugrenze von der jeweiligen Grundstücksgrenze in Richtung Norden, Osten und Südwesten gewählt.
Abweichend davon ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.
- Bzgl. der Abstandsflächen gilt die „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Ungerhausen (Abstandsflächensatzung - AFS) vom 06.05.2021“, in Kraft getreten am 28.07.2021. Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.

5.1.3 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
Abweichend davon 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 situiert werden.
- Die **Wand- bzw. Firsthöhen von Garagen und Nebengebäuden leiten sich grundsätzlich aus der § 34 BauGB-Situation ab bzw. im vorliegenden Planungsfall i. E. aus dem bestehenden Nutzungscharakter der südlich angrenzenden, auf Grundlage der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 bereits errichteten Bestandsbebauung; die entsprechenden Höhen und Kubaturen der Garagen der Anwesen „Schloßbergstraße“, Hausnummern 19 und 21, sind aus gesamtplanerischer Sicht diesbezüglich maßgebend!** Die Erfordernis für eine gesonderte Festsetzung ist nicht gegeben.
- Abschließend erfolgt die Aufnahme sowohl von entsprechenden Regelungen zur Einhaltung eines Mindestabstandes (Aufstellfläche / Stauraum) von 5,50 m vor Garagen zum öffentlichen Straßenraum, mit der Einschränkung, dass offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäuden sowie überdachte Stellplätze“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen dürfen. Außerdem wird in diesem Zusammenhang auf die Beachtung der in der Planzeichnung eingetragenen bzw. festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ hingewiesen.

5.1.4 Gestaltung baulicher Anlagen

In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen Bebauung, die sich zudem in direkter Ortsrandlage / im Übergang zur freien Landschaft bzw. zum Talraum des Krebsbachs befindet, insbesondere gesonderte Festsetzungen zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachformen und -neigungen sowie zu den Materialien für die Außenwandgestaltung und die Dacheindeckung. Weiterhin wurden differenzierte gestalterische Regelungen v.a. auch für die nur bei Hauptgebäuden zulässigen Dachaufbauten bzw. Dachgauben, außenwandbündige Dachaufbauten und Quer- / Wiederkehrbauten getroffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption bzw. der für ein stimmiges städtebauliches Gesamterscheinungsbild angestrebten, grundsätzlich an der Führung der Erschließungsstraße und der diesbezüglichen Situierung der Grundstücksgrenzen ausgerichteten städtebaulichen Struktur sind entsprechende Festsetzungen zur Firstrichtung der Hauptgebäudekörper festgelegt.

Des Weiteren sind im Einzelnen insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- Im Hinblick auf die Sicherstellung von gesamtverträglichen Gebäudekubaturen, die u.a. aufgrund der Ortsrandlage nicht zu breitgelagert bzw. wuchtig wirken sollen, wurde die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m beschränkt. Weiter sind Hauptgebäude 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.
- Für eine Bebauung im Rahmen der festgesetzten Bauform / baulichen Nutzung „II“ mit max. 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes sind im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für Dachneigungen zwischen 23° und 25° sowie 35° und 45° zulässig.

Dagegen sind bei Umsetzung der Bauformen / baulichen Nutzungen „I“ und „I+D“ (max. 1 Vollgeschoss bzw. EG oder max. 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse zulässig) zur Vermeidung gesamtkonzeptionell unverträglicher Baukörper bzw. Gebäudeproportionen / -kubaturen wie insbesondere auch „Bungalow-artige“ Baukörper-Typen (mit einer v.a. auch bzgl. der Firsthöhen-Entwicklung unverträglichen räumlichen Ausprägung / Wirkung) nur eine Wandhöhe bis max. 4,0 m sowie ausnahmslos Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig.

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Dachformen- und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch Pultdachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen sowie zusätzlich Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 12° Dachneigung zulässig sind.

Abschließend erfolgt zur Vermeidung eines unerwünschten, insgesamt gestalterisch nicht „stimmigen“ Erscheinungsbildes der Bebauung die ergänzende Regelung, dass die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- Als Dacheindeckung werden v.a. auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation und die Lage am Ortsrand Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen empfohlen.

Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon ist eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen.

Genauso sind hinsichtlich der Belange des Klima- / Umweltschutzes natürlich auch Anlagen zur solar-energetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Straßen- und Ortsbildes nicht zu beeinträchtigen, dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden.

Des Weiteren sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insbesondere in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen auf Bedachung von Garagen und Nebengebäuden / Anbauten allgemein zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.

Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas mit konstruktiven Elementen aus Metall und Holz zulässig (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insbesondere mit Blick auf die Bestandssituation im Plangebietsumgriff sowie die Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen wird die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen in allen Baugebiets-Teilflächen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig. Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- Zur Außenwandgestaltung sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG insbesondere verputzte oder holzverschaltete Flächen zulässig. Unverträgliche bzw. ortsuntypische, optisch-störende Fassadengestaltungen mit grellen oder glänzenden Farbgebungen bzw. Fassaden-Ausführungen mit polierten und spiegelnden Materialien werden ausgeschlossen.

- Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung. Aufgrund dessen werden vorliegend diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur grundsätzlichen gebietsbezogenen Zulässigkeit, zur gestalterischen Dimensionierung, zur Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. von Dachgauben sowie außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang).

Weiterhin wird im Einzelnen auf den § 5.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- **Abschließend ergeht der ausdrückliche Hinweis (in Ergänzung bzw. in Bezug auf den Unterpunkt 2 der vorhergehenden Ziffer 5.1.3 „Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude“), dass sowohl Stand- und Zwerchgiebel als auch Nebengebäude / Garagen so auszuführen sind, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt! Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.**

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen

- Die getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen leiten sich in Berücksichtigung / Anpassung an die Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes ab.

Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätsvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zaunanlagen ohne Sockel (darunter insbesondere in einer Ausführung als Holzzäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) sowie zur baulichen Höhe getroffen (max. 1,20 m über OK Gelände bzw. OK angrenzende Erschließungsstraße / Gehwegfläche). Für Einfriedungen dürfen deshalb, mit Ausnahme von Stützen / Pfosten aus Metallprofilen und Betonelementen mit einem geringen Querschnitt, weder „massive“ Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. noch optisch „flächenhaft-geschlossene“, quasi als Wand ausgebildete bzw. wirkende Anlagenbestandteile / Bauteile verwendet werden.

Der transparente bzw. grundsätzlich „durchsichtige“ Charakter ist insbesondere entlang der öffentlichen Räume von übergeordneter Bedeutung. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien ist nur die Verwendung von transparenten Holz- oder Metallzäunen zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

Zudem ist im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch-zielführenden Zufahrtssituation zu dem Baugrundstück der Zufahrtsbereich (Ein- und Ausfahrtsbereich) vor Garagen und Stellplätzen bis mind. 5,5 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

An den restlichen Grundstücksgrenzen ist weiterhin die Verwendung von transparenten Metallzäunen, darunter z.B. von Maschendrahtzäunen / -geflechten zulässig.

Form- und Schnitthecken bzw. Heckenstrukturen im Allgemeinen müssen zur grundsätzlichen langfristigen nachhaltigen Sicherstellung einer Freihaltung des Öffentlichen Raumes (Vermeidung von diesbezüglichen Konfliktsituationen insb. auch gegebenenfalls i.V.m. erforderlichen freizuhaltenden Sichtverhältnissen / -dreiecken) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. gegenüber den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,0 m (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der Pflanzen) aufweisen. In diesem Zusammenhang sowie insbesondere mit Blick auf die ggf. künftig vorgesehene / langfristig eintretende (Höhen)Entwicklung von Heckenstrukturen wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ausdrücklich hingewiesen!

Bezüglich der grünordnerischen Planungskonzeption sowie der verkehrlichen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 6 und 10.1 dieser Begründung verwiesen.

5.2 Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand

Die Festsetzungen der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

(Hinweis: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen in rotem Farbton gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen wurden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen der bestandskräftigen Ein-

beziehungssatzung in der Fassung vom 28.06.2018 in den „Festsetzungen durch Text“ in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

Wesentliche Plan-Änderungen bzw. -Fortschreibungen

Im Wesentlichen werden für den Erhalt einer im Hinblick auf Anlass und Bedarf (s. Kapitel 1. der Begründung) zielführenden, situativ-bedarfsgerechten Planungskonzeption folgende Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand vorgenommen:

5.2.1 Planzeichnung

- Im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planänderung wird der Geltungsbereich der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 in Richtung Norden um ein Baugrundstück und die angrenzenden Verkehrsflächen erweitert.
- Eine „Überlappung“ des plangegegenständlichen Geltungsbereiches mit dem Geltungsbereich der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung (i.V.m. einer erforderlichen Überplanung / planungsrechtlich relevanten Änderung) besteht nur im Süden des gegenständlichen Plangebietes im Bereich der „Schloßbergstraße“. Der Bereich des Sichtdreieckes der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Flurnummer 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 wird vollständig mit überplant bzw. planzeichnerisch-konzeptionell angepasst, fortgeschrieben und ersetzt.
Die Änderung der Schenkellänge des Sichtdreiecks von 70 auf 30 m erfolgt, da zwischenzeitlich für die „Schloßbergstraße“ eine Reduzierung der Geschwindigkeitsbeschränkung von ursprünglich Tempo-50 km/h auf eine Geschwindigkeit von nunmehr lediglich noch Tempo-30 km/h vorgenommen wurde.
Weiterführend wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 10.1.2 dieser Begründung verwiesen.

5.2.2 Festsetzungen durch Text

- Ziffer 1 „Inhalt der Einbeziehungssatzung“ wird durch einen neu formulierten Absatz, der sich auf die gegenständliche 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung bezieht, ersetzt. Außerdem wird auf die Inhalte der ebenfalls neu formulierten Ziffer A) „Inhalt der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung“ ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.
- Ziffer 3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ wird wie folgt neu gefasst:
 - Unter Ziffer 3.1 wird die bisherige Formulierung zu Abstandsflächen durch folgende ersetzt:
„Es gilt die „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Ungerhausen (Abstandsflächensatzung - AFS) vom 06.05.2021“, in Kraft getreten am 28.07.2021.
(...) Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.“
 - Des Weiteren wird eine Ziffer 3.2 eingefügt – mit dem Inhalt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt sind. Außerdem wird festgesetzt, dass davon abweichend eine Überschreitung durch nicht überdachte Terrassen bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig sind, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschritten wird bzw. verbleibt. Diese „ergänzende“ Regelung wird getroffen, um dem Bauwerber im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Flexibilität der Planungskonzeption noch zu ermöglichen eine Terrasse zu errichten, auch wenn die Situierung des Hauptgebäudes auf oder nahe der Baugrenze erfolgt.
- Unter Ziffer 4 „Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen“ werden folgende Punkte ergänzt / geändert:
 - In Ziffer 4.2, die wie folgt lautet: „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.“, wird der Passus „sowie dem angrenzenden Wegegrundstück „Nördlicher Krautgartenweg““ herausgenommen, da in der gegenständlichen

Planung auch entlang des Flur- / Wirtschaftsweges, des „Nördlichen Krautgartenweges“, eine Straßenbegrenzungslinie enthalten ist.

- Weiter wird in Zusammenhang mit der Festsetzung, dass Garagen zum öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße bzw. zur „Schloßbergstraße“ hin einen Abstand von mind. 5,50 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen müssen, der Hinweis ergänzt, dass auf die Beachtung der in der Planzeichnung eingetragenen bzw. festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ in diesem Zusammenhang hingewiesen wird.
- Unter Ziffer 5 „Gestalterische Festsetzungen“ werden folgende Punkte ergänzt bzw. geändert:
 - In Ziffer 5.3.1 wird der Satz „Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer mit abweichender Dachneigung zulässig.“ im Hinblick auf eine weiterführende Optimierung bzw. inhaltlich-zeitgemäße Formulierung (des nach wie vor als erforderlich erachteten Festsetzungspunktes) gestrichen und durch nachfolgenden Wortlaut vollinhaltlich ersetzt:
„Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.“
 - Weiter wird eine Ziffer 5.3.2 ergänzt – mit dem Inhalt, dass die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen unzulässig ist und dass ebenfalls eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist (weiterführend s. Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 5.1.4 dieser Begründung).
 - Darüber hinaus wird zur Thematik der Gestalterischen Festsetzungen auf die vorstehenden Inhalte unter der Ziffer 5.1.4 dieser Begründung weiterführend verwiesen.
- Unter Ziffer 6 „Einfriedungen“ werden folgende Punkte ergänzt bzw. geändert:
 - Ziffer 6.2 wird dahingehend geändert, dass die Regelungen, welche Arten von Zäunen entlang der „Schloßbergstraße“ zulässig bzw. unzulässig sind, nicht mehr nur entlang der „Schloßbergstraße“ gelten, sondern entlang aller Öffentliche Verkehrsflächen (bzw. entlang sämtlicher Flächen mit Straßenbegrenzungslinien). Dies erfolgt damit entlang der „Schloßbergstraße“ und des von dieser abzweigenden Wirtschaftsweges bzw. entlang aller Öffentliche Verkehrsflächen eine einheitliche dem Ortsbild zuträgliche Zaungestaltung umgesetzt wird.
 - Des Weiteren wird eine neue Ziffer 6.4 ergänzt mit dem Inhalt, dass Form- und Schnitthecken bzw. Heckenstrukturen im Allgemeinen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. gegenüber den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,0 m (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der Pflanzen) aufweisen müssen. Diese Regelung erfolgt mit dem Ziel, dass Hecken nicht in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wachsen wodurch einerseits die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen verkleinert wird, andererseits werden evtl. Sichtbehinderungen an der Einmündung es Wirtschaftsweges in die „Schloßbergstraße“ verhindert.
Weiter wird in Zusammenhang mit der Festsetzung zu dem Mindestabstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere mit Blick auf die ggf. künftig vorgesehene / langfristig eintretende (Höhen)Entwicklung von Heckenstrukturen ausdrücklich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.
- Unter Ziffer 7 „Grünordnung / Freiflächen / Pflanzgebote“ werden folgende Punkte ergänzt, geändert bzw. konkretisiert:
 - Unter Ziffer 7.1 wird ergänzt, dass die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten unzulässig ist. Durch diese Ergänzung wird klargestellt, dass derartige Elemente nicht mit der Zielsetzung der Gemeinde vereinbar sind, dass die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise zu unterhalten werden soll.
 - Unter Ziffer 7.4.1 wird festgesetzt, dass für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste unter Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ verbindlich gilt. Diese Änderung erfolgt, um die Verbindlichkeit dieser Pflanzenliste klarzustellen.

Weiter wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen im Zusammenhang mit Pflanzgut das Wort „autochthon“ durch „gebietseigen“ ersetzt, da das Wort „autochthon“ nicht für Pflanzgut sondern nur im Zusammenhang mit Saatgut verwendet wird.

- Bzgl. der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird Ziffer 7.5.1 wie folgt ergänzt:

Der bisherige Inhalt ist nun unter Buchstabe „a)“ zu finden. Hier wird zusätzlich noch ergänzt, dass auf Ziffer 7.4.1 verwiesen wird, um zu verdeutlichen, dass die Verbindlichkeit der Pflanzenliste für diese Strauchgehölzpflanzung gilt.

Da in Richtung Norden des gegenständlichen Plangebietes eine Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt wird (siehe Planzeichnung), wird unter Ziffer 7.5.1 der Buchstabe „b)“ die Regelungen für diesen Flächenbereich ergänzt: Demnach ist in dem 3 m breiten Flächenstreifen eine durchgehende, mind. 1-reihige Strauchgehölzpflanzung auszuführen; als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt; die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auch hier wird abschließend auf Ziffer 7.4.1 verwiesen, um zu verdeutlichen, dass die Verbindlichkeit der Pflanzenliste für diese Strauchgehölzpflanzung gilt.

Unter Ziffer 7.6 wird der Satz „Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.“ um die Konkretisierung ergänzt, dass dies „spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode“ zu erfolgen hat.

- Des Weiteren wird eine Ziffer 7.8 ergänzt wegen des innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen zu erhaltenden Bestandsgehölzes an der „Schloßbergstraße“. Unter den Ziffern 7.8.1 und 7.8.2 wird geregelt, dass Abgrabungen im stammnahen Bereich von Altgehölzen im Allgemeinen unzulässig sind, und unter welchen Voraussetzungen abweichend davon Abgrabungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen dennoch zulässig sind. Unter Ziffer 7.8.3 wird weiter geregelt, dass bei Pflanzenausfall / -Verlust bzw. Erfordernis einer Neupflanzung des zu erhaltenden straßengeleitenden Einzelgehölzes an dessen Standort ein artgleiches Laubgehölz bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen ist mit Nennung der zur Verwendung zulässigen Mindestanforderungen.
- Außerdem werden Hinweise ergänzt, einerseits zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB), andererseits dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. / 29.02. zu erfolgen haben; dabei wird weiterhin klargestellt, dass schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen allerdings zulässig sind und dass Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zulässig sind.
- Zur Thematik der Grünordnung wird auch auf die Ziffer 6 dieser Begründung verwiesen.
- Unter Ziffer 8 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ erfolgt die Zuordnung des Ausgleichsflächenbedarfs für die gegenständliche 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung zu einer aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten gebietsexternen Ausgleichsfläche, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet.
- In den Unterziffern 8.1 und 8.2 wird die planungsrechtliche Zuordnung der Ausgleichsfläche, welche i.V.m. der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 ursprünglich festgesetzt wurde, durch die Ausgleichsflächenzuordnung der gegenständlichen Planung vollinhaltlich ersetzt. Dementsprechend werden die Flurstücksnummer sowie die Größe der zugeordneten Teilfläche gemäß den im vorliegenden Planungsfall benötigten Festsetzungs-Eckpunkten abgeändert bzw. ersetzt.
- Außerdem erfolgt unter Ziffer 8.2 zur eindeutigen Ausgleichsflächenzuordnung die Ergänzung einer Plandarstellung der Ausgleichsfläche mit Eintragung der zugeordneten Teilfläche inklusive Bemaßung.
- Weiterführend wird bzgl. der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Flä-

chen-Zuordnung des zusätzlich notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs weiterführend auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffern 7. und 8. dieser Begründung verwiesen.

Der Ausgleichsflächenbedarf für die gegenständliche 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung wird einer 258 m² großen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 449/5 der Gemarkung Ungerhausen zugeordnet.

- Ziffer 11 „Sichtfelder“ der Festsetzungen durch Text wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen dahingehend geändert, dass die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder von jeder Art Sichtbehinderung freizuhalten sind, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt. In der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2018 war dieses Maß nicht auf 0,80 m festgesetzt, sondern noch auf einen aus akt. fachlicher Sicht zu hohen Wert von 0,90 m.
- Ziffer 14 „Inkrafttreten“ wird durch einen neu formulierten Absatz ersetzt, der sich auf die gegenständliche 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung bezieht.

5.2.3 Hinweise durch Text

- Die „Hinweise durch Text“ werden im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planänderung bzw. -erweiterung hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen u.a. in Bezug auf Informationsstandards / Fachinformationen, gesetzliche Regelungen / sonst. fachliche Regelwerke, Handlungsempfehlungen, etc. fortgeschrieben bzw. aktualisiert.
- Des Weiteren werden Entfernungsangaben dahingehend verändert, dass sie sich auf das verfahrensgegenständliche Plangebiet beziehen:

Im Einzelnen wären das die Entfernung des Plangebietes zur Kreisstraße MN 16, die Entfernung zu der Tag-Schutzzone 2 des derzeit rechtskräftig festgelegten bzw. bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen sowie die Entfernungen der Tagschutzzonen 1 bzw. 2 sowie der Nachtschutzzone aus dem Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenschall der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg dar (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20), Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011, das im Zuge des Verfahrens zur Anpassung der Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen erstellt wurde; auch der Höhenunterschied zwischen der Fläche des Plangebietes zu dem östlich gelegenen Talgrund des Krebsbachs wird entsprechend geändert, damit es die Situation des gegenständlichen Plangebietes widerspiegelt.

- Die Ziffer 7. „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen“ wird um Hinweise ergänzt, zu dem Zeitraum allgemein, wann Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen zulässig sind und andererseits, was zu beachten ist, wenn ältere Laubgehölzbestände ab einem Stammdurchmesser von 0,50 bis 0,60 m gefällt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.
- Des Weiteren wird nach Ziffer 7. „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen“ eine neue Ziffer 8 in die Hinweise durch Text eingefügt – die bisherigen Ziffern 8 bis 10 werden dadurch zu den Ziffern 9 bis 11.

Die neu eingefügte Ziffer 8. „Erhalt von Gehölzen“ enthält die Hinweise, dass das in der Planzeichnung als Altgehölzbestand eingetragene strukturbildende sowie den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägenden Einzelgehölz zu erhalten ist und dass Eingriffe, darunter insbesondere Abgrabungen und Überbauungen im stammnahen Bereich von Altgehölzen, definiert als Mindestabstand von 3,0 m zum Stammfuß, zu unterlassen und im weiteren Kronenbereich generell weitestmöglich zu vermeiden sind.

Bzgl. der auf den öffentlichen Verkehrsflächen dennoch zulässigen Abgrabungen bzw. Überbauungen im stammnahen Bereich von Altgehölzen wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld bzw. in einem ausreichenden Zeitraum vor der Umsetzung von Maßnahmen zwingend eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat. Bzgl. der weiteren zu beachtenden Punkte wird auf Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“ hingewiesen.

Des Weiteren wird im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Gehölz auf Ordnungswidrigkeiten und

deren Ahndung gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 hingewiesen.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.705 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.705 m ²	ca. 100 %
Baugrundstück / Bauland	ca. 755 m ²	ca. 44,2 %
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“	ca. 245 m ²	ca. 14,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 510 m ²	ca. 30,0 %
davon Bestand	ca. 475 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg“	ca. 195 m ²	ca. 11,4 %
davon Bestand	ca. 125 m ²	

6 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen und in der Planung festgesetzt:

- Wohnbebauung mit Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-ziel führendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß: Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,0 m (bzw. 4,0 m für eine bauliche Nutzung / Bebauung mit „I“ und „I + D“) sowie einer höchstzulässigen Firsthöhe (FH) von 9,0 m, insbesondere auch aufgrund der Lage am Ortsrand / Übergangsbereich zur freien Landschaft (siehe Ziffer 5.1.1 dieser Begründung).
- Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
- Festsetzung von sickerfähigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereichen bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund.
- Weitestmöglicher Erhalt einer flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser mit dem Ziel so weit als möglich eine flächige Grundwasserneubildung aufrecht zu erhalten. Auf die Inhalte der Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich; Aufschüttungen, Abgrabungen sowie scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden. Die Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Entsprechend ist auch eine Errichtung von Tiefgaragen unzulässig. Auf die Inhalte der Ziffern 10 sowie 4.4 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.
- Anlagen- / Baugebieteingrünung: Die Ortsrandeingrünung im Norden und Osten des Plangebietes wird durch die Festsetzung von qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Pflanzmaßnahmen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sichergestellt (Gesamtfläche: ca. 245 m²). Diese wurde v.a. in Berücksichtigung auf Art, Maß, räumliche Dimensio-

nierung und Lage des Plangebietes situativ auf das Vorhaben abgestellt. So ist innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ je nach Breite der Flächen die Anlage von mind. 1- bzw. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

Zudem besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Alternativ hierzu ist auf Privatgrund im Hinblick auf eine grundsätzlich gewünschte weiterführende Artenanreicherung bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig. Dabei ist die Anzahl der Gehölze bindend; allerdings ist im Hinblick auf die Ermöglichung einer grundsätzlichen Flexibilität im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen i.V.m. der Festlegung des genauen Standortes die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang (bis zu max. 3,0 m) veränderlich.

- Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Privatgrund erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Davon abweichend ist lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund eine gesamtkonzeptionell-zielführende Eingrünungskonzeption am gegenständlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen umgesetzt und die Ausbildung eines verträglichen Übergangsbereiches zur freien Landschaft des östlichen angrenzenden Talraums des Krebsbachs gewährleistet.
- Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Gehölze wird ausschließlich die Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgelegt (siehe Ziffer 7.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“). Auf den privaten Grünflächen ist insbesondere zur Sicherstellung der grünordnerischen Planungskonzeption bzw. einer örtlich verträglichen, situativ-bedarfsgerechten Eingrünungssituation die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt dabei die in den "Hinweisen durch Text" enthaltene Pflanzenliste verbindlich.

- Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- Zur Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der Gehölzpflanzungen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung wurde festgesetzt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Auch sind ausgefallene Gehölze spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen bzw. entsprechend zu ersetzen.
- Das in der Planzeichnung eingetragene bestehende Gehölze an der „Schloßbergstraße“ ist zu erhalten bzw. fachgerecht zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgrabungen im stammnahen Bereich von Altgehölzen, definiert als Mindestabstand von 3,0 m zum Stammfuß, sind unzulässig (und im weiteren Kronenbereich generell weitestmöglich zu vermeiden). Abweichungen davon sind nur unter be-

stimmten Bedingungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (siehe Ziffer 7.8.2 der textlichen Festsetzungen i.V.m. Ziffer 8. der Hinweise durch Text). Bei Pflanzenausfall / -Verlust bzw. Erfordernis einer Neupflanzung des zu erhaltenden straßengeleitenden Einzelgehölzes ist an dessen Standort ein artgleiches Laubgehölz bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen – bzgl. der Pflanzen-Mindestqualität wird auf Ziffer 7.8.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen).

- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit von Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante.

Allgemeine Hinweise:

- An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Des Weiteren wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Vorfeld einer Rodungsmaßnahme bzw. Baumfällung von älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von 0,5 bis 0,6 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung von evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechender erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zwingend hinzuzuziehen ist.
- Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht

Die gegenständliche Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung wird gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Folglich wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.2 wird weiterführend verwiesen.

7.2 Abhandlung naturschutzrechtliche 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).

7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland (Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. Schaffung von "neuem Baurecht") sowie zusätzlich gegenüber der Bestandssituation neu als „Öffentliche Verkehrsflächen“ in Anspruch genommenen, bisher vorrangig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen / Teilflächen des Plangebietes zu Grunde gelegt.

Für die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, entweder da die bereits bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen der „Schloßbergstraße“ und des bestehenden, nach Osten führenden Flur- / Wirtschaftsweges keine ausgleichsrelevanten Flächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren darstellen oder die entsprechenden restlichen Flächen als Grünflächen festgesetzt werden.

7.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage der Bestandssituation sowie des o.g. Leitfadens und vorliegend insbesondere auch in Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen der bestandskräftigen Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 - gerade auch bzgl. des Wertes für den festzulegenden Kompensationsfaktor - wurden im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten, grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) **als „Bauland“** wird entsprechend der bestandskräftigen Planungen der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ **eine Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30** übernommen bzw. vorgenommen.
2. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) **als „Öffentliche Verkehrsfläche“** wird entsprechend der bestandskräftigen Planungen der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ **eine Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30** übernommen bzw. vorgenommen.
3. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) **als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg““** wird entsprechend der bestandskräftigen Planungen der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ **eine Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30** übernommen bzw. vorgenommen.

Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG keine Ausgleichsrelevanz:

4. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von **bereits bestehenden Öffentlichen Verkehrsflächen (Abschnitt der „Schloßbergstraße“)**; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
5. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von **bereits bestehenden Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg“** (Abschnitt des Flur- / Wirtschaftsweges); Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
6. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von **privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung"** auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am Nord- und Ostrand des PG; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

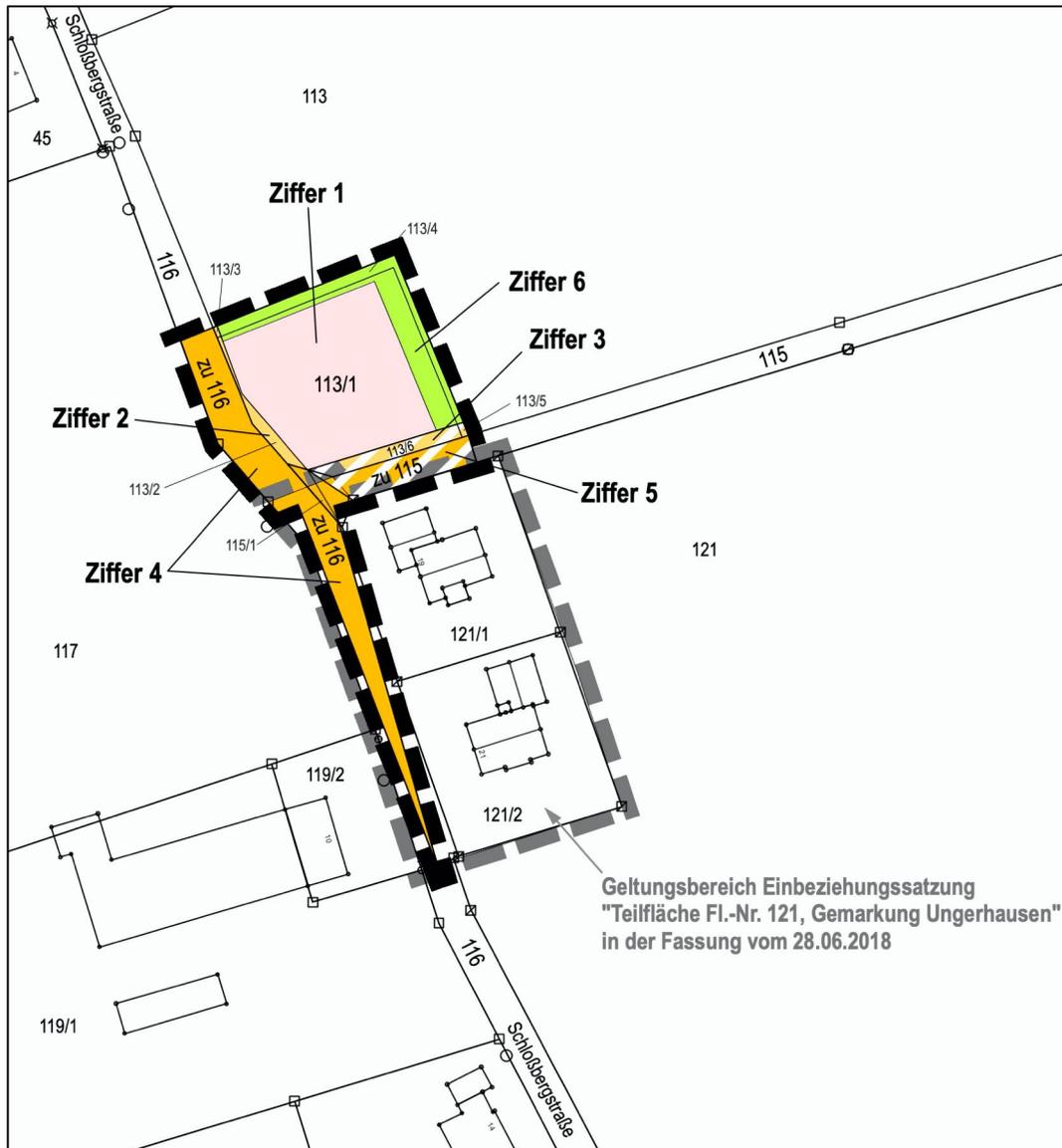
7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 7.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.705 m ²		
1. Bauland / Baugrundstücke; Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 755 m ²	0,30	227 m ²
2. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von Öffentlichen Verkehrsflächen; Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 35 m ²	0,30	11 m ²
3. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg“; Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 70 m ²	0,30	20 m ²
4. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestehenden Öffentlichen Verkehrsflächen (Abschnitt der „Schloßbergstraße“); <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 475 m ²	–	–
5. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestehenden Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg“ (Abschnitt des Flur- / Wirtschaftsweges); <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 125 m ²	–	–
6. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung" auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am Nord- und Ostrand des PG; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 245 m ²	–	–
Summe	1.705 m²	–	258 m²

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 258 m²**.

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der Flächenaufschlüsselung aus der vorstehenden Tabelle sowie gem. der Auflistung unter der vorhergehenden Ziffer 7.2.2, nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen:



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung der räumlichen Geltungsbereiche der verfahrensgegenständlichen Planung und der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018 sowie mit Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen und der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf (ohne Maßstab)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 258 m² wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 449/5, Gemarkung Ungerhausen zugeordnet bzw. festgesetzt.

8.2 Lage und Flächengröße der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche sowie Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung

Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 449/5, Gmkg. Ungerhausen

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/5 der Gmkg. Ungerhausen liegt ca. 0,65 km nördlich von Ungerhausen an der nördlichen Gemeindegrenze am Rand der Hochterrasse. Der Krebsbach verläuft etwa 110 m östlich der Fläche und ist etwa 3 bis 5 m tiefer gelegen. Die Fläche grenzt im Norden, getrennt durch einen ca. 5 m breiten als Intensiv-Grünland genutzten Grundstücks-Streifen, an die Bahnstrecke München – Memmingen – Lindau; die Ortsverbindungsstraße nach Holzgünz verläuft etwa 130 bis 150 m westlich des Flächenbereichs. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 3.050 m². Von dieser Fläche sind **2.070 m² als Ausgleichsfläche anrechenbar**.

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** für diese Teilfläche des Grundstückes hat einen **Wert von 1,0**.

Von diesen 2.070 m² sind bereits 1.529 m² einem anderen Vorhaben zugeordnet (s. Plandarstellung unter Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen), dem gegenständlichen Vorhaben werden 258 m² zugeordnet.

Damit verbleibt von den für eine Zuordnung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehenden 2.070 m² nach Abzug der bereits zugeordneten 1.529 m² und den 258 m² in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren **eine weiterhin festsetzbare / künftig noch zuordenbare Restfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 449/5 (Gmkg. Ungerhausen) von 2.070 m² – 1.529 m² – 258 m² = 283 m² auf dem gemeindlichen Ökokonto.**



Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 449/5, Gmkg. Ungerhausen: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Entwicklungsziele / übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung (ohne Maßstab); bzgl. der plangraphischen Darstellung mit der Flächenfestsetzung wird auf den gesonderten Plan unter Ziffer 8.2 der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurden für die Fläche nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt; diese festgelegte übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption gilt für die den gesamten Teil des Grundstückes, der als Ausgleichsfläche anrechenbar ist – nicht nur für den Flächenanteil, welcher der gegenständlichen Planung zugeordnet wird:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:
Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.
 - Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September (es ist anzumerken, dass innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ggf. eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen ist; evtl. kann zusätzlich auch eine 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst erforderlich werden);
 - Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen;
 - Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen – bereits vor dem Erwerb!).
2. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche:
 - Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche (ca. 400 m²);
 - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Mahd: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche zur Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche:
 - Entwicklung eines ca. 3 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche (ca. 250 m²);
 - Umsetzung / Pflege: die Inhalte der vorhergehenden Unterziffer 2. gelten entsprechend.
4. Differenzierte Pflanzung von Gehölzen, u.a. als ergänzende räumlich-strukturbildende Maßnahme auf der Fläche:
 - Pflanzung von mind. 4 (Wild)Obstgehölzen und /oder frucht- & blütenreichen Wildgehölzen (Gehölze 2. Wuchsordnung), auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen;
 - für eine ggf. erfolgende Wildgehölz-Pflanzung wird insb. die Verwendung folgender Arten empfohlen: Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria oder Sorbus aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)

- re); bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
- es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig;
 - der Pflanzabstand (gemessen in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt (gemessen an der Stammmitte) mindestens 3 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die o.g. Mindest-Anzahl der Gehölze ist bindend, die genaue Lage gem. der oben plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption geringfügig veränderlich.
5. Aufbau arten- und fruchtreicher Feldheckenstrukturen (ca. 150 m²):
- Entwicklung von Feldgehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung an vier Standorten mit jeweils ca. 30 m² bis 50 m² als mind. 3-reihige Pflanzungen (siehe plangraphische Darstellung oben);
 - es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig, der Pflanzabstand zum Nachbargrundstück beträgt (gemessen im Zentrum der Gehölze) mindestens 2 m;
 - als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen der selben Art auszubringen;
 - auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in südexponierter Lage zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je 4 Pflanzen) verwendet werden;
 - als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
 - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung eines Wildschutzaunes erforderlich;
 - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass vor Ausbringen (bzw. im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut (Hinweis Ausnahme: Mahdgutübertragungen durch den Landschaftspflegeverband stellen kein künstlich vermehrtes Saatgut dar) die Saatgutzusammenstellung mit der Positivliste für autochthones Saatgut (LfU) abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erfordern.
- Bzgl. aller Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche ist bei dem Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig.

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung der in diesem Fall gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der gegenständlichen 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung zu erfolgen. Auf die Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen ist.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring: Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsteilfläche sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor, Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Da sich die entsprechende Grundstücksteilfläche in öffentlichem Eigentum befindet (Grundstück der Gemeinde Ungerhausen) ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

9. Immissionsschutz

9.1 Verkehrsinfrastruktur

9.1.1 Straßen- und Bahnverkehr

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Planung zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der etwa 160 m nördlich verlaufende Kreisstraße MN 16 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 nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

9.1.2 Flugverkehr / Fluglärm

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.

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

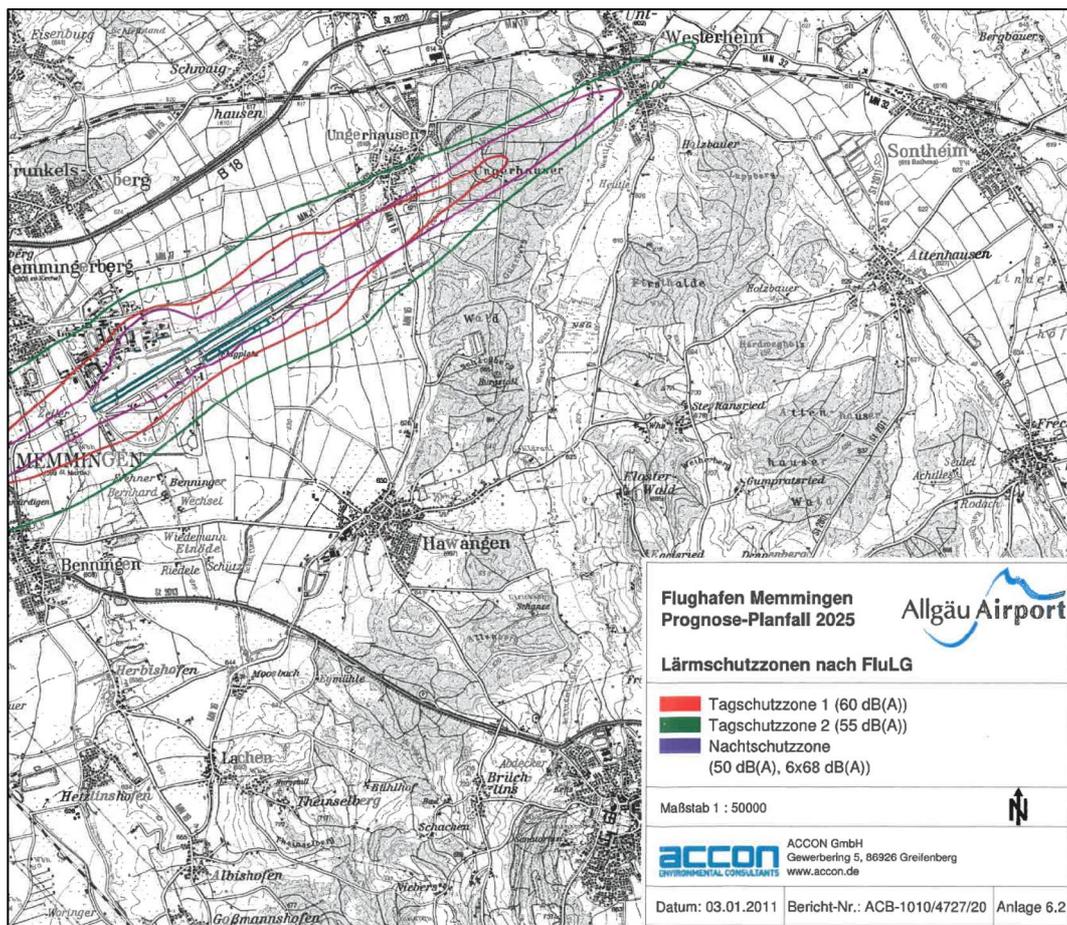
Das PG befindet sich in einer Entfernung von ca. 225 m nördlich bzw. außerhalb der Tag-Schutzzone 2 des derzeit rechtskräftig festgelegten bzw. bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen ((Fluglärmschutzverordnung 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 Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013

Mit bestandskräftigem Planfeststellungsbeschluss 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 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):



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 Tagsschutzonen 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 Tagsschutzonen 1 (60 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) sind in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Die Grenze / Kontur der Tagsschutzzone 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, zukunftsorien-

tierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen berücksichtigt.

Bewertung und resultierende Festsetzungen für das Plangebiet:

Gem. des Lärmphysikalischen Gutachtens der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung 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 85 m südlich / südöstlich zur festgesetzten Baugrenze. Die Tagschutzzone 1 ist rund 165 m von der 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 in der gegenständlichen Planung 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 Fluglärmverordnung MM

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen, abschließend durch die Änderung / Anpassung der Fluglärmverordnung 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).

Ggf. sind die entsprechend erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen der geänderten, angepassten Fluglärmverordnung entsprechend einzuhalten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen (nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)) liegt.

Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Aufstellen eines Krans (ggf.) einer Genehmigung durch das Luftamt Südbayern bedarf (Sachgebiet 25 der Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München; luftamt@reg-ob.bayern.de).

Die entsprechende Abklärung des Sachverhalts bzw. Einholung einer (ggf.) erforderlichen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungen ist durch den / die Bauwerber jeweils eigenverantwortlich durchzuführen.

9.2 Landwirtschaft

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am Ortsrand angrenzend an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen können im gesamten Vorhabenbereich insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen 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.

10. Erschließung und Infrastruktur

10.1 Verkehrliche Erschließung

10.1.1 Erschließung über die „Schloßbergstraße“

Die verkehrliche Erschließung für das gegenständliche Planvorhaben erfolgt vollständig auf öffentlichem Grund und ist durch den bestehenden bzw. ausgewiesenen Straßen- / Verkehrsraum sowie auch die bestehende Fahrbahn der „Schloßbergstraße“ sowohl funktional als auch flächenmäßig als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Der Straßenraum (in Form der Festsetzung der Öffentlichen Verkehrsflächen) entlang der „Schloßbergstraße“ wird im Zuge der gegenständlichen Planung verbreitert, mit der langfristigen Zielsetzung, im ersten Schritt bzw. in Bezug auf die bisher vorrangig erfolgende „einseitige Bebauung / Bauzeile“ einen durchgehend mind. 7,0 m breiten Straßenraum als Potentialflächen für die Umsetzung der entsprechend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (inkl. randlicher Begleitflächen) entlang dieser gesamten Haupterschließungsachse zu schaffen bzw. sichern. Zusätzlich besteht im Gebietsumgriff des PG die Anforderung die vorliegend ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen der „Schloßbergstraße“ im Bereich nördlich der Einmündung des nach Osten führenden Flur- / Wirtschaftsweges auf eine Breite von 9,0 m auszuweiten.

Zum einen erfolgt dies insbesondere um einerseits die erforderliche Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich aufgrund der bestehenden, situativ-besonderen leicht „S-förmig verschwenkenden“ Straßenführung der „Schloßbergstraße“ sicherzustellen (s. Eintragung freizuhalten Regel-Sichtfläche / Sichtdreieck) sowie andererseits mit der Zielsetzung, dass sich das zu erhaltende, markante straßenbegleitende Bestandsgehölz (nun mit abschließender Bestimmtheit allein) auf öffentlichem Grund befindet und damit dessen Erhalt nun auch alleine durch die Gemeinde gewährleistet werden kann. Zum anderen wurde die betreffende 9,0 m breite Flächenausweisung in vorsorglicher gesamtplanerischer Berücksichtigung der künftig ggf. / aller Voraussicht nach benötigten Flächenpotentiale i.V.m. dem Öffentlichen Raum vorgenommen, um bei einer ggf. zukünftig erfolgenden Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges im Anschluss an die verfahrensgegenständliche Planung nach Richtung Osten die benötigten öffentlichen Erschließungsflächen, insbesondere auch für die hierzu erforderliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Einmündungsbereiches in die „Schloßbergstraße“), in einem nach aktuellem Kenntnis- / Sachstand bestmöglichen Umfang entsprechend gesamtplanerisch-vorausschauend sicherzustellen.

Aus den gleichen Gründen sowie auch um die Erschließungsfunktionen der in der östlichen Flur anschließenden landwirtschaftlichen Nutzungen abschließend sicherzustellen (und darunter insb. auch i.V.m. der Maschinenhalle mit Fahrsiloanlage auf Fl.-Nr. 121), wurde der Öffentliche Straßenraum der nach Richtung Osten abzweigenden Flur- / Wirtschaftswegfläche auf Fl.-Nr. 115 von bisher ca. 5,0 m auf nunmehr (durchgehend neu ausgewiesene) 7,50 m verbreitert. Die Flur- / Wirtschaftswegfläche wird dabei entsprechend ihrer (bis auf weiteres unverändert) fortbestehenden Nutzungsfunktion planungsrechtlich als „öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flur- / Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:

Abschließend wurden sowohl im Hinblick auf die vorgenannten Nutzungsfunktionen der Flur- / Wirtschaftswegefäche auf Fl.-Nr. 115 als auch i.V.m. einer nachhaltigen Sicherung der Einmündungssituation (Verkehrssicherheit bzw. zur vorsorglichen Vermeidung von potentiellen Gefahrenstellen insb. auch im Hinblick auf eine künftige Fortentwicklung des Siedlungsgefüges nach Richtung Osten) inkl. der Berücksichtigung einer bestmöglichen Sicherung des zu erhaltenden Bestandsgehölzes, der komplette Abschnitt entlang der Grundstücksgrenze des plangegegenständlichen Baugrundstücks Fl.-Nr. 113/1 entlang der Flur- / Wirtschaftswegefäche und weitere knapp 18 m entlang der „Schloßbergstraße“ als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Im Ergebnis verbleibt in Berücksichtigung dieser gegenständlich gesamtplanerisch-relevanten Belange damit entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur „Schloßbergstraße“ noch ein ausreichend dimensionierter Flächenbereich von etwa 10 m Breite, in dem die Zufahrt zum Baugrundstück sichergestellt werden kann.

10.1.2 Freizuhaltende Sichtflächen / Sichtdreiecke

Als Schenkellänge der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) im Einmündungsbereich der Flur- / Wirtschaftswegefäche in die „Schloßbergstraße“ ist unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation – bei der „Schloßbergstraße“ handelt es sich um eine „Tempo-30 km/h-Zone“ – jeweils eine Länge von 30 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtssicht, Schenkellängen für eine Tempo-30 km/h Geschwindigkeits-Situation).

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke (vorliegend dabei bezogen auf eine künftig ggf. zur Umsetzung kommende Fahrbahngradienten 3,5 m vom Südrand der Verkehrsfläche bzw. der Fl.-Nr. 115 entfernt) sind gemäß den fachlichen Anforderungen von jeglichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben. Als diesbezüglich verträglich zu bewerten und deshalb abweichend davon zulässig 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.

Auf die Inhalte der Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen wird zudem verwiesen.

Weiter wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch an der Grundstückszufahrt ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ungerhausen angeschlossen.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den jeweiligen versorgungstechnischen Erfordernissen der Bauvorhaben zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal.

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.

10.2.2 Löschwasserversorgung / 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.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Ungerhausen sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Hinweise zum Brandschutz

Sofern die Erfordernis gegeben ist, ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

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 der Sicht der Feuerwehr“ des 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 Zufahrtmöglichkeiten 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).

10.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Generell ist das gesamte innerhalb des Plangebiets anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es wird darauf hingewiesen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde grundsätzlich nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.

Weiterführend wird auf die Ausführungen zu den diesbezüglich zu beachtenden, einschlägigen gesetzlichen Regelungen, technischen Regeln, Arbeits- und Merkblättern, etc. unter der Ziffer 2. der textlichen Hinweise verwiesen sowie auf § 9 der „Festsetzungen durch Text“.

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung:

Für die Versickerung von Niederschlagswässern, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser“ fallen, sind beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis 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 einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Bei der generell statthaften Nutzung von Niederschlagswasser – beispielsweise für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschinen – ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von derartigen Anlagen dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden sind (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

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

Weiter wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser nicht ungeregelt auf Grundstücke Dritter abgeleitet werden darf und dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze deshalb eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Weiter wird auf die Inhalte der Ziffer 2 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

10.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3 „Boden- / Grund- / Hochwasserschutz“ der „Hinweise durch Text“ sowie Ziffer 4.2.2 dieser Begründung verwiesen. Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch liegt der Vorhabenbereich weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (gem. UmweltAtlas Bayern Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den Krebsbach ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt ca. 230 m östlich und 7 m tiefer als das Plangebiet.

Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung, den Umgang mit ggf. belasteten Böden oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – die Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

Weiterführend wird auf die Ausführungen unter den Ziffer 3 „Boden- / Grund- / Hochwasserschutz“ der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

10.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als gesichert zu bewerten.

Im Allgemeinen wird insbesondere auch bzgl. der im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen Kabelleitungen und Freileitungen darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich beiderseits von Kabel- bzw. Freileitungstrassen 1,0 m beträgt und dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind. Der 1 m-Schutzbereich beiderseits der Kabeltrassen ist insbesondere von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Abschließend wird diesbezüglich auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind. Bzgl. Freileitungstrassen müssen alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutz-

abstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Memmingen, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären. Kabellagepläne können auch online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak>.

Versorgung mit Telekommunikation – bestehende Telekommunikations-Freileitung

Die westlich entlang der „Schloßbergstraße“ verlaufende Telekommunikations-Freileitung wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen, Kabelverteilerschränken, etc.

Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmelde-technik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen sind.

Zudem wird im Hinblick auf die Erreichung / den Erhalt einer bestmöglichen Qualität im Straßenraum bzw. der straßenräumlichen Situation empfohlen, dass für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden.

10.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den jeweiligen Baugrundstücken für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Unterallgäu) wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird 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 11.12.2018) 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 sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnisse (Behälter für Rest- und Biomüll, Altpapier und Wertstoffe) entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind, das heißt im gegenständlichen Fall ausnahmslos entlang der „Schloßbergstraße“. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 inkl. der 3. Änderung aus dem Jahr 2018
- Gemeinde Ungerhausen: Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ in der Fassung vom 28.06.2018
- Gemeinde Ungerhausen: Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer III. Ordnung der Gemeinden Holzgünz und Ungerhausen aus dem Jahr 2004 (mit Gewässerstrukturkartierung)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- 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
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) in der Fassung vom 06.11.2012 (GVBl. S. 535), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 22 des Gesetzes vom 17.07.2015 (GVBl. S. 243)
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in dieser Einbeziehungssatzung verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Ungerhausen zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Zugleich wurde auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.
3. Der Entwurf der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.05.2022 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 29.06.2022 bis einschließlich 28.07.2022 öffentlich ausgelegt.
Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de“ => Rubrik „Bekanntmachungen / Bauleitplanung“ unter „1. Änderung bzw. Erweiterung Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße““ zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
Die öffentliche Auslegung wurde am 21.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.05.2022, fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 28.06.2022 bis einschließlich 28.07.2022 statt.
5. Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 04.08.2022 die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ in der Fassung vom 04.08.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ungerhausen, den
J. Fickler, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“, bestehend aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Ungerhausen, den
J. Fickler, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
- Seit diesem Zeitpunkt wird die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
- Zudem wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Ungerhausen, den
J. Fickler, 1. Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“ – Schloßbergstraße“ und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Josef Fickler



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG:**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-km.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Dr. Bernhard Niethammer		Museumstraße 8 87758 Kronburg	bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Karsten Preß	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	karsten.press@ira.unterallgaeu.de naturschutz@ira.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörthofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@ira.unterallgaeu.de wasserrecht@ira.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	luftamt@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe		Am Pumphaus 1 87789 Woringen	info@wzv-woringen.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Ommer	Ringstraße 28 87749 Hawangen	info@hawangen.de
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Rolla	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	gemeinde@holzguenz.de
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	rathaus@memmingerberg.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de