



# GEMEINDE

## Ungerhausen

Landkreis Unterallgäu

### Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- 1.) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) sowie
- 2.) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) und
- 3.) Rücknahme / Aufhebung der zugehörigen Beschlusslage vom 21.07.2016 mit Ergänzungen vom 10.11.2016

**Bekanntmachung der Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse und Beschlusslagen gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB**

#### 1.) Aufhebung Aufstellungsbeschluss „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016)

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprünglichen „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) beschlossen.

##### Sachverhalt:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 10.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit (ursprünglich vorgesehenen) zwei Teil- bzw. Änderungsbereichen gefasst. Dieser wurde am 11.01.2016 bekanntgemacht.

Allerdings wurde der „Änderungsbereich 2“ - eine Fläche im äußersten Nordwesten des Gemeindegebietes bzw. im Gesamt-Gewerbegebiet „Unteres Hart“ zwischen der „Gutenbergstraße“ (Kreisstraße MN 15) und der Bundesautobahn 96 - per Beschluss in der Sitzung am 28.06.2018 allein im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt.

Wesentliche Gründe hierfür waren sowohl die zum damaligen Zeitpunkt bereits erfolgten und in naher Zukunft zu erwartenden (dringenden) Fortentwicklungen im Bereich des Gewerbegebietes „Unteres Hart“ als insbesondere auch der zeitlich nicht absehbare Planungsforgang im gegenständlichen, ursprünglich mit zur Aufstellung vorgesehenen „Änderungsbereich 1“ i.V.m. dem parallel durchgeführten Planaufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Hart".

Der Feststellungsbeschluss zur Endfassung (mit Stand vom 13.09.2018) dieser nunmehr allein auf den „Änderungsbereich 2“ bezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung am

13.09.2018 gefasst. Mit Schreiben vom 11.10.2018 hat das Landratsamt Unterallgäu die Genehmigung zu der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erteilt – dies wurde am 02.11.2018 bekanntgemacht.

Am 05.07.2023 erfolgte eine erneute Bekanntmachung, da in der ursprünglichen Bekanntmachung vom 02.11.2018 ein Zahlendreher bei der Angabe des Genehmigungsdatums durch das Landratsamt Unterallgäu vorlag.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, da die mit Beschluss vom 10.04.2014 ursprünglich verfolgten planerischen Zielstellungen (Umsetzung einer Misch- und Wohngebietsbebauung) nicht weitergeführt werden (können) und das nunmehr im Bereich der Plangebietsflächen angestrebte Vorhaben eine grundlegend geänderte gesamtplanerische Zielsetzung vorsieht – nämlich insb. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. der Realisierung eines Verbrauchermarktes zur Nahversorgung.

Zudem weist das neu zur Umsetzung angestrebte Planvorhaben einen darauf gesondert abgestellten, erheblich geänderten bzw. deutlich neu definierten räumlichen Geltungsbereich auf, was nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine verfahrensrechtlich abschließende Bestimmtheit sowie Klarheit den Beschluss zur Aufhebung erforderlich macht.

Der etwa 1,93 ha große räumliche Geltungsbereich des betreffenden (ursprünglichen) „Änderungsbereiches 1“ zur planungsrechtlichen Aufhebung (i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2014 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans), umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 470 (TF = Teilfläche), 471, 471/1 (TF), 471/2, 471/3 und 473/1, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (bzw. des Bereiches zur planungsrechtlichen Aufhebung) ist in einem dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplan mit Stand vom 08.12.2022 mit einer blau schraffierten, unterbrochenen Begrenzungs- / Balkenlinie dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

## **2.) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans**

**„Im Hart“ vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) sowie**

## **3.) Rücknahme / Aufhebung der zugehörigen Beschlusslage vom 21.07.2016 mit Ergänzungen vom 10.11.2016**

Ebenfalls hat der Gemeinderat Ungerhausen in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowohl die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) als auch die Rücknahme bzw. Aufhebung der (zugehörigen) Beschlusslage vom 21.07.2016 sowie der hierzu beschlossenen inhaltlichen Ergänzungen vom 10.11.2016 beschlossen.

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 10.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ gefasst. Dieser wurde am 11.01.2016 bekanntgemacht.

- Außerdem hatte der Gemeinderat nach dem Abwägungsvorgang der Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung mit Stand vom 17.12.2015 (im Zuge der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 18. bzw. 20.01.2016 bis jew.19.02.2016) in der öffentlichen Sitzung am 21.07.2016 die Entwurfsfassung des Bauleitplanvorhabens mit Stand vom 21.07.2016 gebilligt sowie auch bereits den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

- Die Durchführung des Verfahrens bzw. die hierfür entsprechend erforderliche ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durfte (und konnte) allerdings per zusätzlicher Beschlusslage in der Sitzung vom 21.07.2016 erst erfolgen, „wenn“ die noch ausstehenden Festsetzung der Höhenbezugspunkte N.N. der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA-1 sowie MI-1 und MI-2 in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen und legiert sind, der Städtebauliche Kostenübernahmevertrag vom Investor unwiderruflich unterzeichnet ist und

die immissionsschutzrechtliche Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks Fl.-Nr. 648 zugunsten der Gemeinde Ungerhausen sowie des Freistaats Bayern für den Investor unwiderruflich notariell beurkundet ist (der Erschließungsvertrag kann zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen werden).“

- Zusätzlich hatte der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 10.11.2016 im Hinblick auf aktuelle Sachstände, Erfordernisse, etc. inhaltlich ergänzende Änderungen / Fortschreibungen zur Entwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 21.07.2016 in Bezug auf mehrere Punkte noch weiterführend erörtert bzw. behandelt. Die Abwägungstexte und Beschlüsse der Gemeinderatssitzung vom 21.07.2016 wurden per Beschluss vom 10.11.2016 durch die Inhalte dieser Punkte entsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben. Im Übrigen blieben die Abwägungs- und Beschlusstexte vom 21.07.2016 unverändert bzw. behielten unverändert ihre Gültigkeit.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.04.2014 sowie auch die Rücknahme bzw. Aufhebung der vorstehend dargelegten Beschlusslage vom 21.07.2016 mitsamt den zugehörigen inhaltlichen Ergänzungen vom 10.11.2016 erfolgt nun, da die mit diesen Beschlüssen am Standort ursprünglich verfolgten planerischen Zielstellungen (Umsetzung einer Misch- und Wohngebietsbebauung) nicht weitergeführt werden (können) und das nunmehr im Bereich der Plangebietsflächen angestrebte Vorhaben (die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“) eine grundlegend geänderte gesamtplanerische Zielsetzung vorsieht.

Zudem weist das neu zur Umsetzung angestrebte Planvorhaben einen darauf gesondert abgestellten, erheblich geänderten bzw. deutlich neu definierten räumlichen Geltungsbereich auf, was nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine verfahrensrechtlich abschließende Bestimmtheit sowie Klarheit den Beschluss zur Aufhebung erforderlich macht.

Der etwa 1,94 ha große räumliche Geltungsbereich zur planungsrechtlichen Aufhebung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 469/5 (TF = Teilfläche), 471, 471/1 (TF), 471/2, 471/3, 473/1, 474/17 (TF), 952/1 (TF) und 952/13 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (bzw. des Bereiches zur planungsrechtlichen Aufhebung) ist in einem dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplan mit Stand vom 08.12.2022 mit einer blau schraffierten, unterbrochenen Begrenzung- / Balkenlinie dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Bekanntmachung.

**Hiermit werden folgende Beschlüsse gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht:**

- **Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprünglichen „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016);**
- **Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) sowie zur Rücknahme bzw. Aufhebung der (zugehörigen) Beschlusslage vom 21.07.2016 und der hierzu beschlossenen inhaltlichen Ergänzungen vom 10.11.2016.**

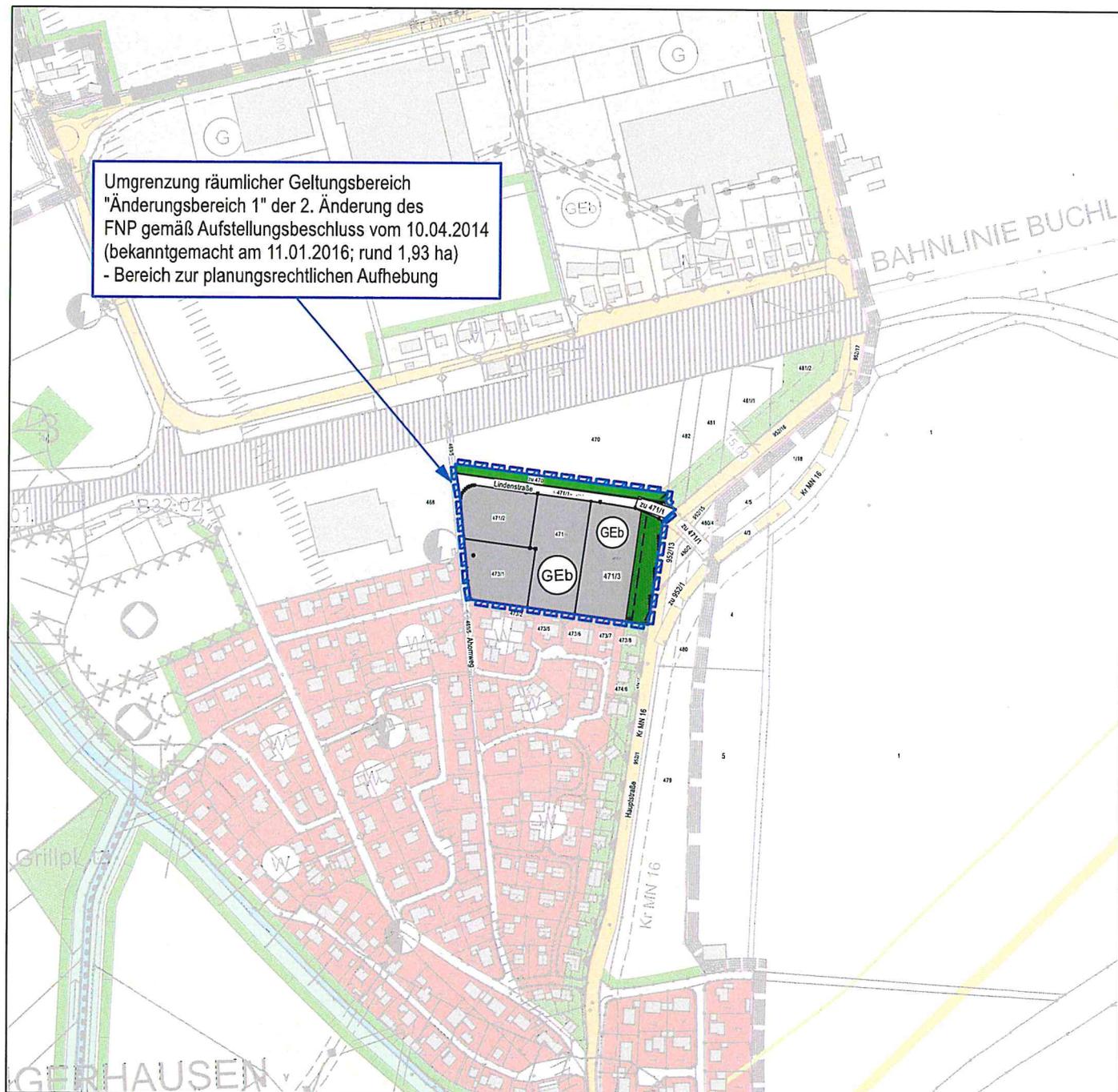
Ungerhausen, den 09.04.2024

(Siegel)

.....  
Josef Fickler, 1. Bürgermeister

Ortsüblich Bekannt gemacht per Aushang am: 10.04.2024.....

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: .....



Umgrenzung räumlicher Geltungsbereich  
 "Änderungsbereich 1" der 2. Änderung des  
 FNP gemäß Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2014  
 (bekanntgemacht am 11.01.2016; rund 1,93 ha)  
 - Bereich zur planungsrechtlichen Aufhebung

**Gemeinde Ungerhausen**  
**2. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbereich 1)**  
**Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**



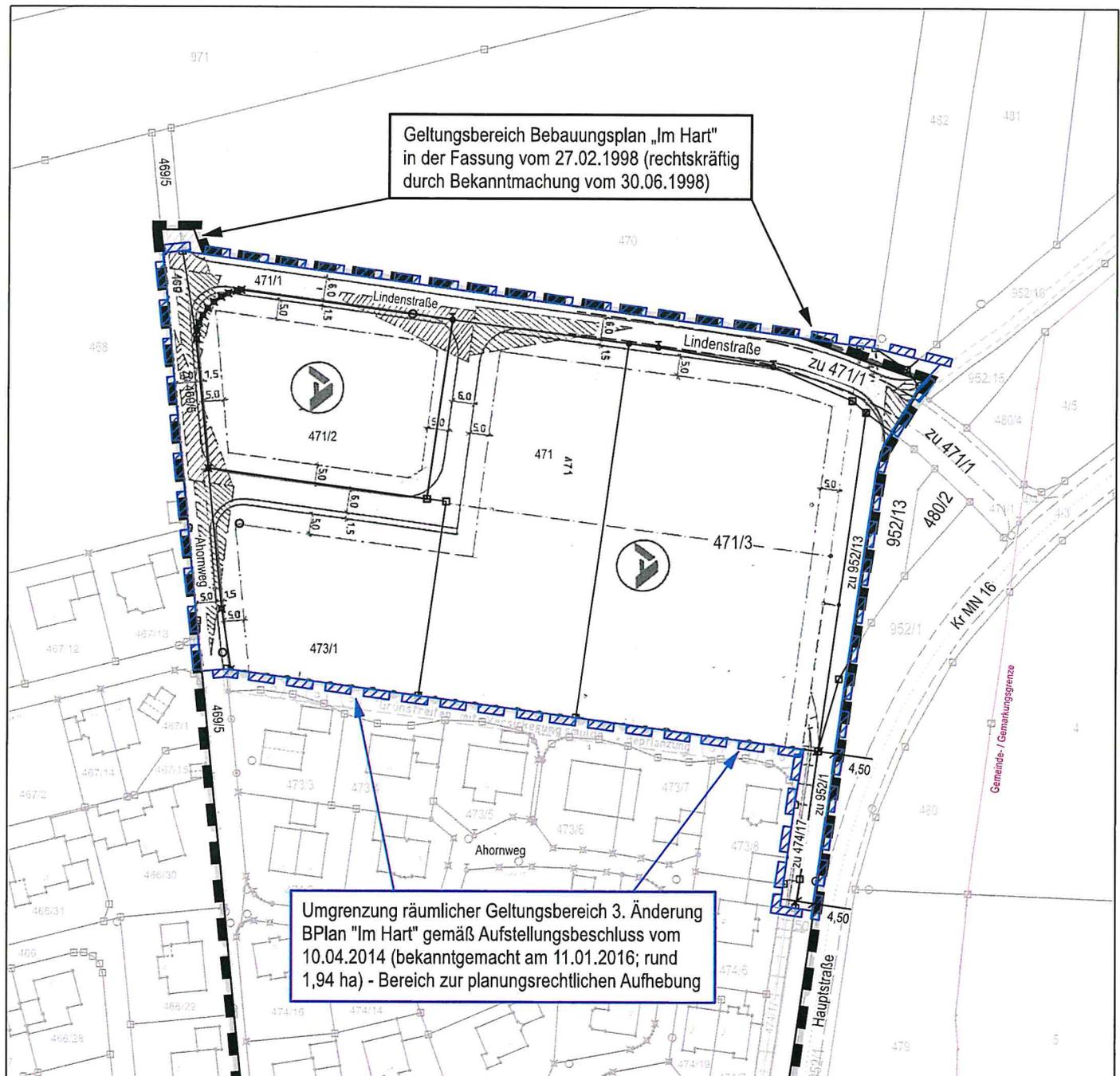
**Anlage zur Bekanntmachung der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.04.2014 für den ursprünglichen "Änderungsbereich 1" der 2. Flächennutzungsplanänderung (bekanntgemacht am 11.01.2016), gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB**

**Datum:** 08.12.2022  
**Maßstab:** 1 : 5.000  
**Fläche:** ca. 1,93 ha

**eberle.PLAN**  
 Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



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



**Gemeinde Ungerhausen**

**3. Änderung Bebauungsplan „Im Hart“**

**Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

**Anlage zur Bekanntmachung der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) sowie der Aufhebung der zugehörigen Beschlusslage vom 21.06.2016 mit Ergänzungen vom 10.11.2016, gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB**



**Datum: 08.12.2022**

**Maßstab: 1 : 1.500**

**Fläche: ca. 1,94 ha**

**eberle.PLAN**

Bauleitplanung, Städtebau, Umwelplanung



Frundsbergstraße 18  
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63  
fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de  
www.eberle-plan.de