



GEMEINDE

Ungerhausen

Landkreis Unterallgäu

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellung der **5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie** **der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“**

Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowohl den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans als auch den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ gefasst. In der öffentlichen Sitzung am 05.10.2023 hat der Gemeinderat jeweils die Fortschreibung bzw. Aktualisierung der in der Sitzung vom 08.12.2022 gefassten Aufstellungsbeschlüsse zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ beschlossen.

Weiterhin hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 08.02.2024 die jeweiligen Billigungsbeschlüsse zu den Vorentwurfsfassungen der beiden Bauleitplanvorhaben, jeweils mit Stand vom 08.02.2024, sowie die Beschlüsse zur (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gefasst (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“.

Die Planunterlagen werden durch das Planungsbüro eberle.PLAN, Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim erstellt.

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“ im Norden von Ungerhausen. Die Plangebietsflächen sind auf Grundlage des Bebauungsplans „Im Hart“ aus dem Jahr 1998 bestandskräftig bereits weitreichend als Gewerbegebietsflächen (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Nach Richtung Norden wird das Gebiet durch die „Lindenstraße“ begrenzt, die auch zu einem Großteil im Vorhabenbereich mit beinhaltet ist, sowie nach Richtung Westen durch einen Abschnitt des „Ahornweges“. Östlich verläuft in einer Entfernung von bis zu ca. 15 m die kürzlich verlegte bzw. geänderte / neu errichtete Kreisstraße MN 16 (Umsetzung im Zuge der Baumaßnahme zur Neuerrichtung der Bahn-Überführung). Im Westen bzw. Südwesten, zwischen „Lindenstraße“ und „Ahornweg“, schließen (weitere) im Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 bereits bestandskräftig ausgewiesene Gewerbegebietsflächen (GE gem. § 8 BauNVO) des Baugebietes „Im Hart“ an. Diese weisen, ebenso wie die Plangebietsflächen selbst, bisher (noch) keine Bebauung auf. Außerdem befindet sich westlich des „Ahornweges“, in einer Entfernung von ca. 110 m zu den geplanten Sondergebietsflächen (SO) eine zusätzliche, bereits entwickelte Gewerbegebietsfläche (im Jahr 1982 baurechtlich

genehmigte Kühlhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager). In einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m verläuft nördlich des Änderungsbereichs die Trasse der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau.

Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche:

Im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme des innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Bereiches im Osten entlang der Kreisstraße MN 16 ist eine weitreichende räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanvorhaben gegeben.

- Die Umgrenzung des ca. 1,25 ha großen räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Gebietsumgriff im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 471 (TF = Teilfläche), 471/1, 471/2 (TF), 471/3, 480/2, 952/1 (TF) und 952/13, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.
- Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf und umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 469/5 (TF = Teilfläche), 471 (TF), 471/1 (TF), 471/2 (TF), 471/3, 480/2 und 952/13, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

Die verfahrensgegenständlichen Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche sind in 2 separaten, dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplänen, jeweils mit unterbrochenen schwarzen Begrenzungslinien dargestellt. Die beiden Lagepläne sind Bestandteile dieser Bekanntmachung.

Anlass, Ziel und Zweck:

Mit der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zu der Bebauungsplanänderung aufgestellt wird, schafft die Gemeinde Ungerhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes (Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes; erster Verbrauchermarkt im Gemeindegebiet).

Durch die Änderung der gegenständlichen Teilgebietsflächen, des bestandskräftig vorrangig bereits als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesenen Flächenumgriffs des Baugebietes „Im Hart“, in ein Sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit entsprechender Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ soll die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes (SB-Markt) mit einer bis zu maximal 1.200 m² großen Verkaufsfläche inkl. eines darin integrierten Backshops mit Cafe / Imbiss ermöglicht werden.

Die Planung dient damit auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der nachhaltigen Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie einer zukunftssträchtigen örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Dabei ist vorliegend insbesondere auch die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung (i. S. einer bestmöglichen Grundversorgung mit Anlagen bzw. Infrastruktur zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs).

Durch das Planvorhaben werden an einem hierfür insb. aufgrund von Lage und planungsrechtlicher Ausgangs- sowie städtebaulicher Gesamtsituation besonders geeigneten, ortsplannerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Darüber hinaus erfolgt im gesamtplanerischen Kontext zum einen eine ortsplannerisch-zielführende Nachführung bzw. Neuorganisation der Flächenkonzeption im östlichen Rand- und Übergangsbereich des Baugebietes „Im Hart“ zur kürzlich geänderten / verlegten bzw. neu errichteten Trasse der Kreisstraße MN 16. Sowie zum anderen zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen auch die Berücksichtigung einer situativ-erforderlichen Wendemöglichkeit / -anlage am westlichen Ende der „Lindenstraße“ sowie eines im Hinblick auf die benötigten / zu erwartenden Nutzungsfunktionen ausreichend breiten bzw. dimensionierten Straßenraumes.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck werden im Zuge der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die **Vorentwurfsfassungen sowohl der 5. Änderung des Flächennutzungsplans**, bestehend aus der Plandarstellung und der Begründung mit Umweltbericht **als auch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“**, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 08.02.2024, in der Zeit von

Montag, den 15.04.2024 bis einschließlich Mittwoch, den 15.05.2024

im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter [„www.ungerhausen.de“](http://www.ungerhausen.de) (unter der Rubrik „Bauleitplanverfahren“ => „Laufende Verfahren“ => „Flächennutzungsplan“ => „5. Änderung des Flächennutzungsplans - (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB“ bzw. „Bauleitplanverfahren“ => „Laufende Verfahren“ => „Bebauungsplan“ => „3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Im Hart“ - (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB“).

Zeitgleich werden sämtliche Unterlagen der Bauleitplanvorhaben sowie auch dieser Bekanntmachungstext entsprechend im Zeitraum von **Montag, den 15.04.2024 bis einschließlich Mittwoch, den 15.05.2024** auch im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen, Memminger Straße 4, 87781 Ungerhausen, zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlagen können dort während der allgemeinen, üblichen Amts- bzw. Dienststunden oder nach Terminvereinbarung von jedermann eingesehen werden (Kontakt: Telefonnummer: 08393/9360; Dienstags 17:00 bis 19:00 Uhr, Donnerstags von 15:00 bis 18:00 Uhr und Freitags von 10:00 bis 12:00 Uhr; Kontakt per E-Mail: gemeinde@ungerhausen.de).

Auf Wunsch werden die Planungen erläutert. Dabei besteht für die Bürger die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben bzw. sich zu den Planungen zu äußern und diese mit den Vertretern der Gemeinde zu erörtern. Auch besteht die Möglichkeit weitere Auskünfte einzuholen, insbesondere über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen von jedermann während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (an folgende E-Mail-Adresse: gemeinde@ungerhausen.de); bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden - schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus zu den obengenannten Amts- bzw. Dienststunden oder nach Terminvereinbarung.
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können und
4. dass folgende leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen: die Planunterlagen sowie dieser Bekanntmachungstext werden - neben der Veröffentlichung im Internet - bei der oben bereits genannten Stelle (im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen) entsprechend im Zeitraum von Montag, den 15.04.2024 bis einschließlich Mittwoch, den 15.05.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Wichtiger Hinweis: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Datenschutz-Grundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei oben genannter Dienststelle mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz Öffentlichkeitsbeteiligung) veröffentlicht ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ wird ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist sowohl der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ als auch der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Weiterhin wurden im Hinblick auf die vorliegend zu berücksichtigenden relevanten Belange bzw. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter folgende Fachgutachten / -beiträge, etc. erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten: Mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange i.V.m. dem Immissionsschutz (insb. auch Lage des Plangebietes direkt angrenzend an den wohngenutzten Siedlungsbestand im Norden / Nordosten von Ungerhausen) wurde eine gesonderte Schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung erstellt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung integriert wurden; Fachgutachten mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Angebotsbezogener Bebauungsplan, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Im Hart“, Geräuschkontingentierung“, Bericht Nr. Y1051.001.01.001 der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, mit Stand vom 01.12.2023.
- Verträglichkeitsgutachten: Hinsichtlich der Auswirkungen und Verträglichkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen-Neuweisung eines Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zusätzlich eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung durchgeführt; Fachgutachten mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungenanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 15.01.2024.

Die genannten Fachgutachten / -beiträge sind den Planunterlagen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ ebenfalls als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Bauleitplanung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird grundsätzlich zeitgleich zu diesem Verfahrensschritt durchgeführt.

Außerdem werden die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten von der Beteiligung der Öffentlichkeit / Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Die beiden Aufstellungsbeschlüsse (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) sowie die Beschlüsse und die Fristen zur (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den beiden Bauleitplanvorhaben werden hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung mitsamt der Lagepläne (als deren Bestandteil) ist während der Dauer der oben genannten Beteiligungsfrist durchgehend auf der oben genannten Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de“ im Internet veröffentlicht und hängt während dieses Zeitraums auch durchgehend an der gemeindlichen Anschlagtafel öffentlich aus.

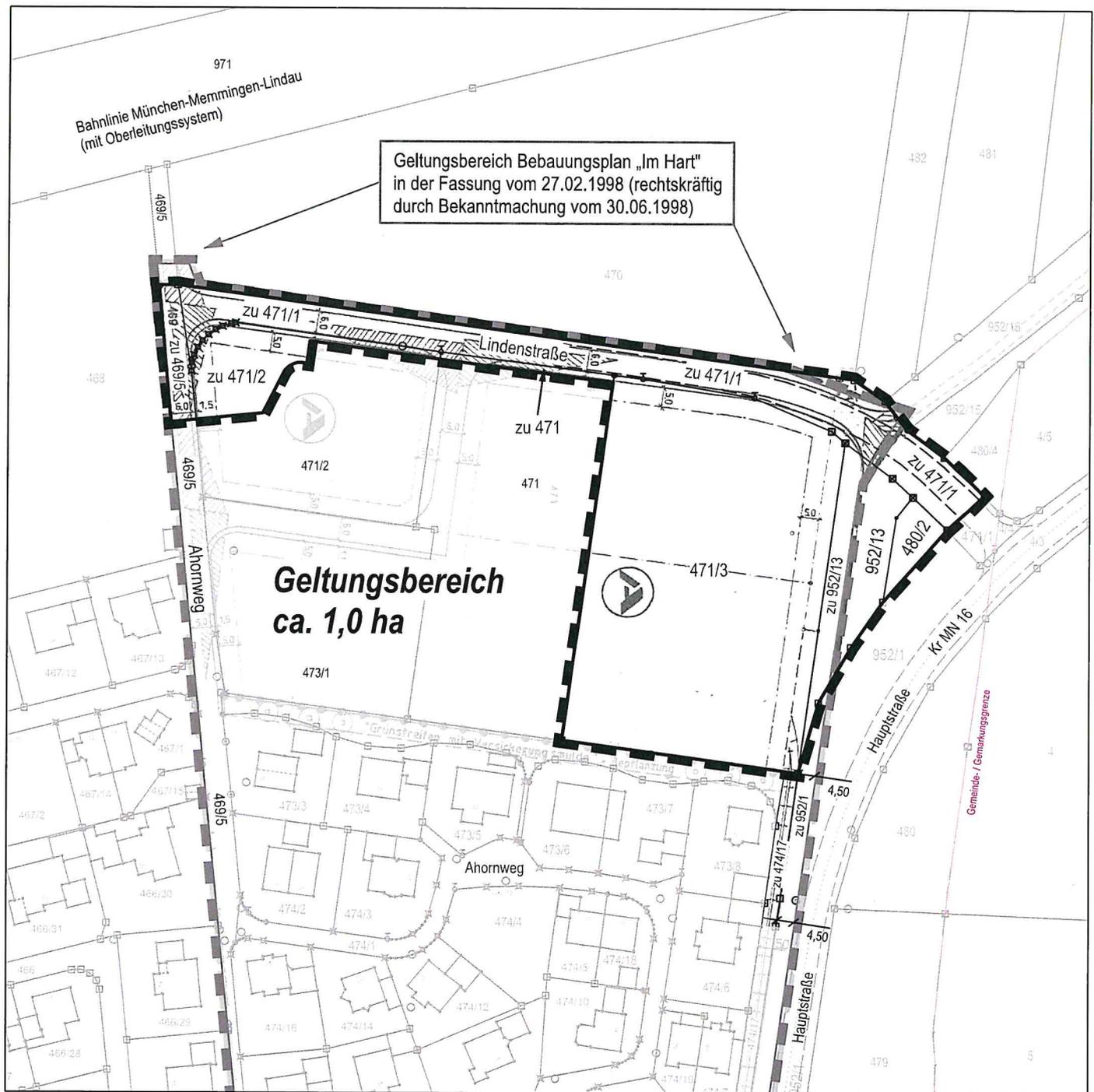
Ungerhausen, den 09.04.2024

(Siegel)

.....
Josef Fickler, 1. Bürgermeister

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

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am:



Gemeinde Ungerhausen

3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Im Hart"

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie zur Billigung der Vorentwurfsfassung und zum Beschluss der Durchführung der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Datum: 08.02.2024

Maßstab: 1 : 1.500

Fläche: ca. 1,03 ha

eberle.PLAN

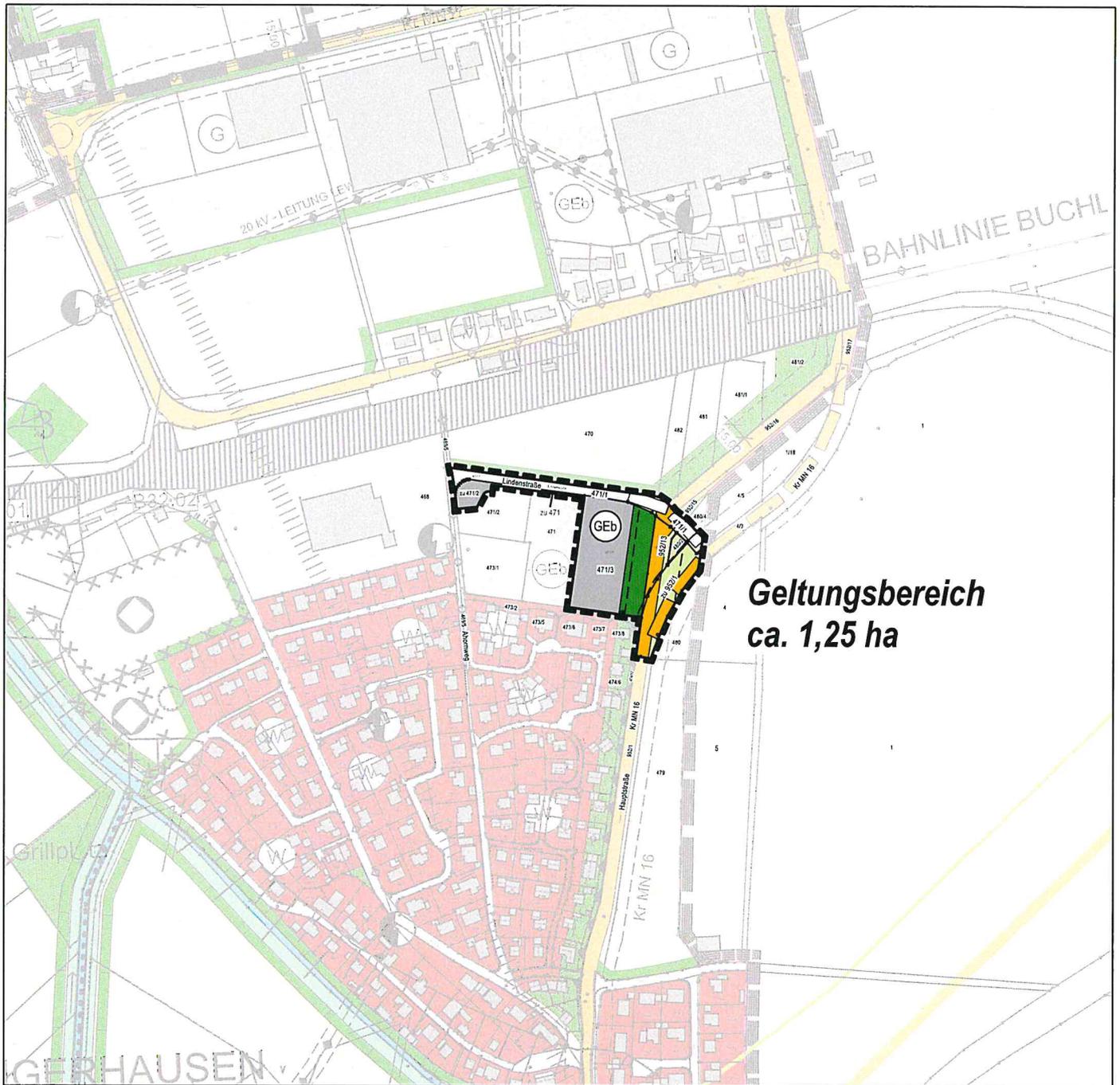
Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64

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



Gemeinde Ungerhausen

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) **sowie** zur Billigung der Vorentwurfsfassung und zum Beschluss der Durchführung der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Datum: 08.02.2024

Maßstab: 1 : 5.000

Fläche: ca. 1,24 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