



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „IM HART“

VORENTWURFSFASSUNG
mit Stand vom 08.02.2024

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- 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 Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ungerhausen, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)., die vorliegende

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "IM HART"

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

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

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) und der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002) durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auch im Internet veröffentlicht 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. Es wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom
- Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich 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. Maßgebend ist die Planzeichnung.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 Ausgleichsbedarf von 4.400 Wertpunkten wird komplett auf einer Teilfläche(n) des (der) Grundstückes (Grundstücke) mit der (den) Flur-Nummer(n) xxxxx der Gemarkung xxxxx zugeordnet / festgesetzt.

Hinweis: Die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgt unter enger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu bis spätestens zur Entwurfsfassung der Planunterlagen für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB!

Diese Grundstücksteilfläche(n) ist (sind) ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (Gesamt-Sondergebiet (SO) unterteilt in 2 Baugebietsteilflächen mit Bezeichnung „SO-1“ und „SO-2“).
- 2.1.1 Zulässig sind:
- die Errichtung von Gebäuden und Anlagen eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (SB-Marktes), der zur örtlichen Nahversorgung dient, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² als Obergrenze inklusive eines darin integrierten Backshops mit Cafe / Imbiss;
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (SB-Marktes) sowie des Backshops mit Cafe / Imbiss;
 - sonstige im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende bauliche Anlagen und Nutzungen (wie insbesondere z.B. Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Wege- / Zufahrtsflächen / Fahrgassen inkl. der für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen Nebenanlagen (wie Beschilderungen / Hinweistafeln, Pfosten / Planken, Beleuchtungen, Schranken(anlagen) und dergl.), Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einkaufswagen-Sammelstellen bzw. -

- Unterstände, Aktionsflächen / -boxen und der Eigenwerbung dienende Werbeanlagen gem. §§ 6.7 / 6.7.1, etc.);
- sämtliche bauliche Anlagen und Maßnahmen, welche i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen erforderlich sind (wie z.B. Wallanlagen, Lärmschutzwände od. sonstige lärmreduzierende bauliche Systeme, Schranken(anlagen), etc.).
- 2.1.2 Weitere Einzelhandelsbetriebe bzw. Nutzungen sind unzulässig.
- 2.2 Die als „GE_b“ in einem grauen Farbton gekennzeichnete Bauland-Fläche wird als "Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen" im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.
- Hinweis: Der betreffende, im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes gelegene kleine Flächenbereich wird im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung lediglich plangraphisch an die Flächen-Festsetzungen der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung angepasst.
- 2.1.2 Innerhalb dieser als „GE_b“ gekennzeichneten Teilfläche des Baugebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) und der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002) unverändert fort.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß beträgt einen Wert von 0,4.
- 3.1.1 Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (mit orangem Farbton als SO gekennzeichneten Flächenbereich) hinzugerechnet.
- 3.1.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die nach § 3.1 zulässige GRZ durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden.
- 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Werte für die Firsthöhen (FH) sowie Wandhöhen (WH) als Höchstmaß bestimmt.
- In der Baugebietsteilfläche „SO-1“ beträgt das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) 6,5 m und das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) 9,5 m;
 - In der Baugebietsteilfläche „SO-2“ beträgt das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) sowie auch für die Firsthöhe (FH) jeweils 6,5 m.
- 3.2.1 Eine Überschreitung der gem. § 3.2 max. zulässigen Firsthöhe (FH) durch
- nachweislich erforderliche technische Anlagen wie z.B. Kamine, Lüfter, u.ä.;
 - bauliche Anlagen, welche i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen erforderlich sind sowie
 - auf Überdachungen für Anlagen gemäß § 6.6 kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.3 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Dachhaut und der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) - senkrecht gemessen an der Außenwand der Fassade. Die Firsthöhe (FH) wird durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First bestimmt.
- 3.4 Höhenlage der Gebäude: Für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) des Hauptgebäudes wird eine Höhenlage von max. 616,0 m ü.NN (über Normalnull) festgesetzt.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 4.1 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Bebauung bzw. bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4.2 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 07.07.2023 und 24.07.2023.
- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.4 Die Errichtung von Terrassen bzw. Terrassenbauwerken ist nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „Te“ und blauer Umgrenzungsstrichlinie gekennzeichneten „Überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen / Terrassenbauwerke“ zulässig.

§ 5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- 5.1 Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO).
- 5.1.1 Innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. Ziffer 15.3 PlanZV) mit besonderer Zweckbestimmung „St/Na“ (= Stellplätze / Nebenanlagen), ist nur die Errichtung
- von "offen" bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie Wege- / Zufahrtsflächen / Fahrgassen inkl. der für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Einfriedungen, Beschilderungen / Hinweistafeln, Pfosten / Planken, Beleuchtungen, Schranken(anlagen) und dergleichen),
 - von sonst. Nebenanlagen für Einkaufswagen-Sammelstellen / -Unterstände sowie Aktionsflächen / -boxen sowie
 - einer freistehenden Werbeanlage („Parkplatzzufahrtspylon“) gemäß § 6.7.1, Unterziffer „d“) zulässig.
- 5.1.2 Die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen sowie auch von baulichen Anlagen, welche i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen erforderlich sind (wie z.B. Wallanlagen, Lärmschutzwände od. sonstige lärmreduzierende bauliche Systeme, Schranken(anlagen), etc.), ist im gesamten Bereich des mit SO in orangem Farbton als Bauland gekennzeichneten Flächenbereiches zulässig.
- 5.2 Es ist mindestens 1 Stellplatz je begonnener Verkaufsfläche von 12 m² zu errichten bzw. nachzuweisen.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten.
Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung gilt verbindlich für das Hauptgebäude innerhalb der Baugebietsteilfläche „SO-1“. Der First des Hauptgebäudekörpers ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.2 Es sind nur Satteldach-, Flachdach- und Pultdachformen sowie (gegeneinander) versetzte Pultdachformen mit Dachneigungen von 0 ° bis max. 12 ° zulässig.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.3 Grelle sowie auffallende Farbigkeit und Oberflächengestaltungen sind an Fassade bzw. Außenbauteilen / Außenwänden sowie Dach nicht zulässig.

Hinweis: Empfohlen werden gedeckte Farbtöne bzw. Farbgebungen in Pastelltönen.

- 6.3.1 Dach- und Außenbauteil- / Außenwandbegrünungen sind zulässig und werden planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 6.3.2 Die ost-, west- sowie auch nordseitige Fassade / Gebäudeaußenhaut des Hauptbaukörpers ist jeweils mit bzw. in einem Flächenanteil von mind. 1/3 zu verkleiden / verschalen.
Dies hat in einer entsprechenden Gestaltung bzw. gestalterischen Ausführung zu erfolgen, dass insbesondere Form, Werkstoff / Materialausführung und Farbgebung sowie auch Maßstab und Anbringungsart dieser (anteiligen) Fassadenflächen sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (beispielsweise werden entsprechende holzverkleidete /-verschaltete Flächenbereiche vorzugsweise in einer Ausführung aus unbehandeltem Lärchenholz empfohlen).

Hinweis: Hauptgebäude(teile), die insb. aneinandergelagert sind, sowie auch Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich aufeinander abgestimmt werden (insbesondere in Bezug auf Fassadengestaltung, Dachneigung und Material der Dacheindeckung).

- 6.4 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Flächen (Grünflächen und Verkehrsflächen) aus nicht sichtbar sind.
- 6.5 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.6 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.
- 6.6.1 Bei Flachdachformen sowie gering geneigten Satteldach- oder Pultdachformen bis zu max. 8° Dachneigung können auch aufgeständerte bzw. von der Dachhaut abgewinkelte Anlagen zur solarenergetischen Nutzung in paralleler und symmetrischer Anordnung bis zu einer Anlagenhöhe von max. 0,8 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Höhen werden jeweils vom höchsten Punkt der Module (OK Modulbauwerke) als Lot auf die Oberkante (OK) der Dachhaut gemessen.
Deren Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen ist im Fall des § 6.6.1 dann ein abschließend aussagekräftiger Gestaltungsplan zu Ausführung, Lage und Material technischer Anlagen / Aufbauten, räumliche Untergliederung / -teilung, etc. der Dachflächen der Gebäude beizulegen.

- 6.7 Es sind nur Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistung / Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen für Unternehmen und Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung (sog. „Fremdwerbeanlagen“) sind unzulässig.
- Diese müssen baulich untergeordnet und so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche od. blinkende Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen wie z.B. Himmelsstrahler / Skybeamer, Bildprojektoren aller Art, inkl. Laserlicht und Hologrammprojektoren, etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- / Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen an Einfriedungen sowie im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sind unzulässig.
- 6.7.1 Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung sind nur folgende Werbeanlagen zulässig:
- Insgesamt 2 baulich untergeordnete Werbeanlagen an der Gebäudefassade des Hauptgebäudes bzw. jeweils 1 Werbeanlage an der ostseitigen sowie nordseitigen Gebäudefassade:
 - Werbeanlage an der Nordfassade: max. Höhe von 1,3 m sowie max. Breite von 10,0 m.
 - Werbeanlage an der Ostfassade: max. Höhe von 1,5 m sowie max. Breite von 11,0 m.
 - Abweichend von § 6.7 Satz 4 ist am nordöstlichen Randbereich in der Baugebietsteilfläche „SO-2“ im Dachbereich 1 (einzelne) Werbeanlage (auf der Dachfläche des geplanten Backshops):
 - Werbeanlage in Form eines Würfels (sog. „EDEKA-Würfel“) mit einer Kantenlänge von max. 2,5 m.
 - Eine (einzelne) freistehende Werbeanlage auf dem eigenen Grundstück mit Werbung für die Stätte der Leistung östlich angrenzend an die Baugebietsteilfläche „SO-2“ (Standort s. Nummer / Ziffer  in der Planzeichnung):
 - freistehende Werbeanlage / „Werbepylon“ in Form einer Stele mit einer Höhe von max. 6,0 m, einer Breite von max. 2,0 m sowie einer Tiefe von max. 0,2 m. Die Werbefläche selbst darf einen Mindestabstand von 2,2 m zur OK des Geländes bzw. der Fundamentierung nicht unterschreiten.
 - Eine (einzelne) freistehende Werbeanlage auf dem eigenen Grundstück mit Werbung für die Stätte der Leistung östlich angrenzend an den Zufahrtbereich zur „Lindenstraße“ (Standort s. Nummer / Ziffer  in der Planzeichnung):
 - freistehende Werbeanlage / „Parkplatzzufahrtspylon“ in Form einer Stele mit einer Höhe von max. 3,1 m, einer Breite von max. 0,8 m sowie einer Tiefe von max. 0,25 m.
 - Insgesamt 3 freistehende Werbeanlagen auf dem eigenen Grundstück mit Werbung für die Stätte der Leistung nordöstlich angrenzend an die Baugebietsteilfläche „SO-2“ (Standorte s. Nummer / Ziffer  in der Planzeichnung):
 - freistehende Werbeanlagen / „Werbe-Fahnenmasten“ mit einer Höhe von jeweils max. 8,0 m und Profilauslegern von max. 1,6 m. Die Werbefläche der Werbefahnen selbst darf eine max. Länge von 4,5 m und eine max. Breite von 1,6 m sowie eine max. Fläche von 6,5 m² nicht überschreiten.
- Die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen ist bindend, deren Lage / Standort in geringfügigem Umfang bis zu max. 5,0 m veränderlich.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Eine Überschreitung der max. Höhe gem. § 7.1 bis zu einer Gesamthöhe inkl. Übersteigschutz von max. 2,50 m kann bei nachweislicher Erfordernis besonderer sicherheits- bzw. versicherungstechnischer Gründe ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7.1.3 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

- 7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.
- 7.2.1 Entlang der öffentlichen Flächen (Grünflächen und Verkehrsflächen) ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung 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.
- 7.2.2 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäunen ist entlang der öffentlichen Flächen (Grünflächen und Verkehrsflächen) unzulässig.
Mauern und Kunststoffzäune sind generell unzulässig.
- Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
- 8.2 Stellplätze sind mit sickerfähigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.
- 8.2.1 Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.).
- 8.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Diese sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.
- 8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ zulässig:
- die Errichtung von Einfriedungen gem. § 7 sowie
- die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen gem. §§ 6.7.1 c), 6.7.1 d) und 6.7.1 e).
- 8.3.2 Die Anlage von max. 2 Verbindungs-Wegeflächen ausschließlich zum Zweck der fußläufigen Querung (die Nutzung durch motorisierten Verkehr ist unzulässig) mit einer Breite von jeweils max. 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.4 Auf der als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Multifunktionsfläche“ festgesetzten Fläche ist - neben der Möglichkeit für die Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. selbst - insbesondere auch die Errichtung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie von Platz- / Wegeflächen inkl. der hierfür für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.) zulässig.

- 8.5 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen gem. §§ 8.3 und 8.4 als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.5.1 Im Fall einer erforderlichen Neupflanzung der festgesetzten, zu erhaltenden Einzelgehölze gilt § 8.5 entsprechend.
- 8.5.2 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste unter Ziffer 9. der "Hinweise durch Text" verbindlich.
- 8.5.3 Auf den unter § 8.5 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und mind. 2. Wuchsordnung (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).
- 8.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3 m) veränderlich.
- 8.6.2 Als Ersatzmaßnahme für die Linde, welche überplant bzw. bei Umsetzung des Planvorhabens gefällt werden muss (Gehölz mittleren Alters südlich entlang der „Lindenstraße“ im Einmündungsbereich in den „Ahornweg“ mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m; Standort s. nachrichtlich-informative Eintragung in der Planzeichnung), ist an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort entlang des „Ahornweges“ wieder ein entsprechendes Gehölz 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
Für die Ersatzpflanzung ist aus folgenden Arten zu wählen: *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde) oder *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn).
Als Pflanzen-Mindestqualität wird hierfür festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m.
- 8.7 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.
- 8.8 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des ersten Gebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 8.9 Die in der Planzeichnung als „zu erhaltendes Einzelgehölz (...)“ eingetragenen markanten straßenraumbegleitenden Strukturbildner entlang der „Lindenstraße“ sind zu erhalten.
Als zu erhaltender Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung sind festgesetzt:
- 4 Linden mittleren Alters südlich der „Lindenstraße“ mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m).
 - Darunter 2 Gehölze auf den Fl.-Nrn. 471 & 471/2 im Bereich des Grenzverlaufes zwischen den festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen und den verbleibenden privaten Grundstücksflächen (bestandskräftig festgesetzt als „GE_b“) sowie
 - 2 Gehölze auf der Fl.-Nr. 471/3 innerhalb der ausgewiesenen Privaten Grünflächen gem. § 8.3.
 - Eine Linde mittleren Alters nördlich der „Lindenstraße“ mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,4 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m), auf der Fl.-Nr. 471/1 innerhalb der ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsfläche.

- Eine Esche mittleren Alters südlich der „Lindenstraße“ mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,4 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m), auf der Fl.-Nr. 952/13 innerhalb der ausgewiesenen Privaten Grünflächen gem. § 8.3.
 - Eine Esche jüngeren Alters südlich der „Lindenstraße“ mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,3 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) auf der Fl.-Nr. 952/13 innerhalb der ausgewiesenen Privaten Grünflächen gem. § 8.3.
- 8.9.1 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).
- 8.9.2 Abweichend von § 8.9.1 sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen auch im zuvor definierten Stammnahen Bereich zulässig, sofern diese für öffentliche Erschließungsmaßnahmen nachweislich erforderlich sind.
- Hinweis: Bzgl. der weiterführenden Vorgehensweise und insbesondere auch der Abstimmungserfordernis im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10. in den textlichen Hinweisen verwiesen.
- 8.9.3 Eine ggf. erforderliche, im begründeten Einzelfall wie z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit nicht zu vermeidende Fällmaßnahme eines zu erhaltenden Einzelgehölzes gem. § 8.9 kann (auf Antrag und nach erteilter Genehmigung durch die Gemeinde) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.9.4 Bei Erfordernis einer begründeten, nachweislich unabwendbaren Fällung eines als „zu erhaltendes Einzelgehölz (...)“ festgesetzten Baumes (z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit) ist an dessen Standort 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 zur Freiflächengestaltung:

Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizugeben.

Inhalt dieser Pläne sind:

- Lage und Größe der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Gehölze.
- Lage, Größe und Material der befestigten Flächen, Einfriedungen und Nebenanlagen.
- Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie Lage der Zufahrten und Zugänge.
- Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen.

Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Weitere 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 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.

§ 9 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 4.400 Wertpunkten festgesetzt.

Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Kapitel der „Begründung“ wird verwiesen.

- 9.2 Der 4.400 Wertpunkte umfassende Ausgleichsbedarf wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf einer Teilfläche(n) des (der) Grundstückes (Grundstücke) mit der (den) Flur-Nummer(n) xxxxx der Gemarkung xxxxx erbracht bzw. festgesetzt.

Hinweis: Die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgt unter enger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu bis spätestens zur Entwurfsfassung der Planunterlagen für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB!

- 9.3 Die Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.
- 9.4 Sofern die gebietsexterne(n), als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche(n) festgesetzte(n) Grundstücksteilfläche(n) Flur-Nummer(n) xxxxx der Gemarkung xxxxx in Privateigentum verbleibt, ist / sind diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

§ 10 FESTSETZUNGEN / (VERMEIDUNGS-)MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

- 10.1 Die Beleuchtung / Leuchtdauer sowohl aller Werbeanlagen als auch der gesamten Parkplatz-Anlage ist nur im Zeitraum der Geschäfts- bzw. Geschäftsöffnungszeiten sowie für jeweils 1 Stunde / 60 Minuten vor und nach den Geschäfts- bzw. Geschäftsöffnungszeiten zulässig.
- 10.1.1 Eine partielle Beleuchtung in einem notwendigen Mindestumfang bzw. mit deutlich reduzierter Lichtintensität („Dimmung“ / Reduzierung der Leuchtdichte, gemessen in Candela pro Quadratmeter (cd/m²)) sowie mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin (K) kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern aus betriebsorganisatorischen Gründen nachweislich erforderlich (z.B. nachweisliche, besondere versicherungstechnische Erfordernisse).

Hinweis: Auf die Ausführungen der Ziffer 11. der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

Zudem wird generell auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 hingewiesen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tagsüber und nachts in dB:

Gebiet	<i>L_{EK} Südwest</i>		<i>L_{EK} Nordost</i>	
	<i>WA-Flächen, B-Plan „Ost III“ IO Birkenweg 13, B-Plan „Im Hart“, IO Ahornweg 18, IO Ahornweg 20</i>		<i>MI-Fläche IO Bahnhofstraße 20 IO Bahnhofstraße 28</i>	
<i>Gebiet</i>	<i>L_{EK} tagsüber</i>	<i>L_{EK} nachts</i>	<i>L_{EK} tagsüber</i>	<i>L_{EK} nachts</i>
<i>SO</i>	<i>58</i>	<i>43</i>	<i>65</i>	<i>50</i>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für zu schützende Nutzungen auf den benachbarten WA- und GE-Flächen des Bebauungsplanes „Im Hart“ ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung 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 (Anlage III. zur Begründung) wird verwiesen.

§ 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Das gesamte im Baugebiet 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.
- 12.1.1 Abweichend davon darf das Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen entsprechend den gegebenen Erfordernissen auch ganz oder nur teilweise in die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Versickerungsmulde auf öffentlichem Grund / Grundstück Fl.-Nr. 473/2 eingeleitet werden.
- 12.1.2 Eine evtl. notwendige Vorreinigung des gesammelten Niederschlagswassers hat vor Einleitung in die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Versickerungsmulde auf öffentlichem Grund zwingend im räumlichen Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans zu erfolgen.
- 12.2 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.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

§ 13 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 13.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegung gem. § 3.4, notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.

- 13.2 Aufschüttungen sind bis max. 60 cm über natürlich anstehendem Gelände zulässig.
- 13.3 Abgrabungen im Abstand von 5 m zu öffentlichen Flächen (Grünflächen sowie Verkehrsflächen) sind unzulässig.
- 13.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

§ 14 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN

- 14.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen anderweitig erforderlich, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 15 INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

- 15.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 15.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) und der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002) durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen 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. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung, dass das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, 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 ist. Eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder ggf. eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

Die Größe der Sickeranlagen ist 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.

Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden Schmelzwasserkiesen:

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Berichts des Geotechnischen Büros U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023, sind für die Flächen des Plangebietes (außerhalb von vorhandenen „zapfenartig“ ausgebildeten sog. „Verwitterungsschlotten“; s. nachfolgende Ziffer 4.2) in der Regel ab einer Tiefe von circa 4-6 m Schmelzwasserkiese zu erwarten.

Bzgl. der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist in dem vorliegenden Gutachten folgendes ausgeführt (siehe S. 20, Punkt „(D.6) Versickerung“):

„(...) Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Schmelzwasserkiesen demnach möglich und kann über eine hydraulische Anbindung der Sickeranlage (Gruben- oder Rigolenversickerung) mittels Sickerschlitzen erfolgen.

Die Ausführung der Anlagen im Baugebiet und an den Straßen muss grundsätzlich den Ansprüchen des Arbeitsblatts DWA-A 138 (2005) in Verbindung mit dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (2000) genügen.“

Es wird darauf hingewiesen, dass der betreffende Geotechnische Bericht für das Bauvorhaben „Neubau EDEKA“ Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, des Geotechnischen Büros U. Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023, im Rahmen der Beteiligungsschritte des Planaufstellungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den Planunterlagen bei der Gemeinde Ungerhausen eingesehen werden kann / konnte.

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

In Zufahrtbereichen 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 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.

2.1.1 Hinweise / Erfordernisse i.V.m. einem evtl. Einleiten von Niederschlagswasser in die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Versickerungsmulde auf öffentlichem Grund / Grundstück Fl.-Nr. 473/2

Die Gemeinde Ungerhausen verfügt mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 17.09.2002 über eine unbefristete, beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Im Hart“ (östlicher Bereich) in das Grundwasser.

Falls ein Anschluss zusätzlicher öffentlicher Flächen an die bereits im bestehenden Baugebiet „Im Hart“ vorhandene Versickerungsmulde erforderlich werden sollte (siehe § 12.1.1 der Festsetzungen durch Text), ist der Nachweis zu führen, dass diese für den Anschluss weiterer öffentlicher Flächen ausreichend dimensioniert ist.

Auch ist in diesem Fall rechtzeitig vor Beginn der Realisierung der Bebauung eine Tektur zu der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 17.09.2002 zu beantragen.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Generell wird darauf hingewiesen, dass das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). 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. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (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 LRA 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 (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

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

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

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.

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Auch sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser vorliegend insbesondere für die Garten- / Freianlagenbewässerung, Toilettenspülung, etc. zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

3. ABWASSERENTSORGUNG

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

4. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ

4.1 Bodenschutz: 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. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ 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.

4.1.1 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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.

4.2 Geologie /Boden

Geologisch handelt es sich im PG um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht Löß oder Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000).

Bei den Böden in dem Bereich des PG, handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Berichts des Geotechnischen Büros U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023, kann für die Flächen des Plangebietes grundsätzlich von nachfolgender Abfolge geologischer Schichten ausgegangen werden: Oberboden (Mächtigkeit ca. 0,3 m), Lösslehm / Verwitterungsdecke - Verwitterungslehm (Mächtigkeit bis zu ca. 5 - 6 m; sowie „zapfenartig“ in Form sog. „Verwitterungsschlote“ auch bis in größere Tiefen ausgebildet), gefolgt von Schmelzwasserkiesen (diese sind außerhalb der „zapfenartigen Verwitterungsschlote“ in der Regel ab einer Tiefe von ca. 4 - 6 m zu erwarten) - die gem. den gutachterlichen Ergebnissen für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet sind.

An dieser Stelle wird neuerlich darauf hingewiesen, dass der betreffende Geotechnische Bericht des Geotechnischen Büros U. Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der

Fassung vom 21.08.2023, im Rahmen der Beteiligungsschritte des Planaufstellungsverfahrens zusammen mit den Planunterlagen bei der Gemeinde Ungerhausen eingesehen werden kann / konnte.

4.3 Topographische Verhältnisse

Bzgl. des Geländeniveaus sind im Bereich des PG, abgesehen von einem im Osten des Plangebietes, entlang der Kreisstraße MN 16 gelegenen bis zu rund 3 m hohen Wall aus Erdreich, nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Die derzeit noch als Intensiv-Grünland genutzte Fläche westlich des Walls liegt gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe zwischen ca. 615,2 m ü.NN im südlichen Bereich und ca. 615,6 m ü.NN im Norden / Nordosten bzw. im Bereich entlang der „Lindenstraße“; die Fläche zwischen dem Wall und der Kreisstraße MN 16 liegt zwischen ca. 615,5 m ü.NN und rund 616,0 m ü.NN.

4.4 Grundwasserschutz

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 naturräumlichen Situation und Lage des PG auf der risseiszeitlichen Hochterrasse sowie nach Aussage / Kenntnisstand der Gemeinde kann aktuell von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen werden.

Gemäß dem im Vorfeld des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens erstellten Geotechnischen Berichts (Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023) ist Grundwasser erst in größeren Tiefen ab ca. 12 m unter Gelände zu erwarten. Somit liegen die Grundwasserstände in Tiefen, die keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben.

Als „Prognose Bemessungsgrundwasserstand Baugrundstück“ wird ein Wert von ca. 604 m ü. NN sowie als mittlerer höchster Grundwasserstand / MHGW ein Wert von ca. 603 m ü. NN angegeben.

Des Weiteren wird in dem Geotechnischen Bericht allerdings auch darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Schichtwasser möglich ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund dessen wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in bauliche Anlagen zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen entsprechend den situativen Erfordernissen auszubilden und ggf. auch wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sowohl die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse als auch die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder (drückendes) Grundwasser grundsätzlich dem jew. Bauherren obliegt!

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4.5 Oberflächengewässer - Hochwasserschutz

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der „Krebsbach“ befindet sich etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. südwestlich / westlich des Plangebietes auf einer Höhe von rund 610 m ü.NN im Süden – im Bereich der Brücke der Kreisstraße MN 16 – und etwa 605 m ü.NN im Westen, im Bereich der Eisenbahn-Überführung des Gewässer (Höhenangaben gem. „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung).

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren).

Eine Gefährdung im Bereich des PG durch ein HQ100-Hochwasserereignis des „Krebsbaches“ ist aufgrund der Lage bzw. oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen. Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist nicht von einer Überschwemmung des PG auszugehen.

Oberflächenwasser & Starkniederschläge: Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass Oberflächenwasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine (mögliche) Ableitung schadlos erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Die schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung 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, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden für das geplante SO-Gebiet die Geräuschkontingente nach DIN 45691 ermittelt, mit denen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

(s. Ausführungen auf der S. 9 „Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz“ des Gutachtens mit Stand vom 01.12.2023)

„Die Nutzung der geplanten SO-Flächen im Plangebiet „Im Hart“, 3.Änderung und Erweiterung führt an zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplans festzulegenden zulässigen Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Der Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch den Vorhabenträger zu führen. Hierbei können abschirmende Bauwerke auf den Betriebsgrundstücken selbst berücksichtigt werden.

Die für die SO-Fläche ermittelten Kontingente in Richtung Nordosten lassen übliche gewerblichen Nutzungen uneingeschränkt zu.

Das für die SO-Fläche ermittelte zulässige Geräuschkontingent in Richtung der WA-Flächen im Süden und Westen ermöglicht sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum nur eine begrenzte Nutzung.

Die Einschränkungen für die geplante gewerbliche Nutzung als großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung können bei der konkreten Vorhabenplanung ggf. durch planerische Maßnahmen wie beispielsweise die Positionierung von relevanten Schallquellen oder die Errichtung von abschirmenden Bauwerken berücksichtigt werden, z.B. Einplanung des Lieferbereichs an der nördlichen Fassade, genügend Abstand der Parkstellplätze zu den zu schützenden Nutzungen usw.

An den zu schützenden Nutzungen der in der Umgebung bestehenden und planerischen Gewerbegebiete sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

*Die ermittelten Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen.
(...).*“

Fazit: Zur Sicherstellung der Einhaltung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Anforderungen bzw. Belange werden die Ergebnisse der vorliegenden, im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung / Geräuschkontingentierung vollinhaltlich in die Festsetzungen der gegenständlichen Planunterlagen integriert bzw. eingearbeitet. Auf die entsprechenden Inhalte insbesondere unter der Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ wird hingewiesen.

Des Weiteren wird auf die Ziffer 10. „Immissionsschutz“ der Begründung sowie inhaltlich weiterführend auf die in Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung selbst verwiesen (Bericht Nr. Y1051.001.01.001 der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, mit Stand vom 01.12.2023).

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen / Normblätter, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Veröffentlichung im Internet und Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Ungerhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplan-unterlagen eingesehen werden können..

Weiterhin sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Auch 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).

5.2 Kreisstraße / Kr MN 16

Auf die ausgehenden Emissionen i.V.m. der östlich benachbart verlaufenden Kreisstraße MN 16 wird generell hingewiesen.

Eine damit in Zusammenhang stehende besondere immissionsschutzfachliche bzw. -rechtliche Relevanz, welche im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens auch entsprechend gesondert zu begutachten / prüfen wäre, ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

5.3 Bahnbetrieb / Bahnlinie München – Memmingen – Lindau

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau verläuft in einem Mindestabstand von ca. 50 m nördlich der Plangebietsgrenze (gemessen von den Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ am nordwestlichen Randbereich der Plangebiets-Umgrenzung) sowie Rund 100 m nördlich der gegenständlich ausgewiesenen Bauland- / Sondergebiets-Flächen entfernt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke 5360 Buchloe – Memmingen resultierende Immissionsbelastungen als „Bestand“ hinzunehmen sind.

Beispielsweise können – physikalisch bedingt – im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore o.ä.) verursachen.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind. Auch sind alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen entschädigungslos hinzunehmen.

Erforderlichenfalls sind gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen vom Bauherren ggf. auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.4 Autobahn BAB 96 München-Lindau / Verkehrsgeräusche

Bedingt durch die Lage der BAB 96 zu den Plangebietsflächen (diese befindet sich rund 600 m nördlich des Vorhabenbereiches) ist auf den festgesetzten Grundstücken grundsätzlich mit Lärmimmissionen durch die Autobahn zu rechnen. Von einer damit in Zusammenhang stehenden besonderen immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Relevanz ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben allerdings nicht auszugehen.

Es ist dennoch generell darauf hinzuweisen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien auf Kosten der Bauherren vorzunehmen sind.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

5.5 Flugverkehr / Fluglärm -

Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet etwa 620 m nördlich bzw. außerhalb der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq\ Tag} = 55\text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen liegt (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq\ Tag} = 60\text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq\ Nacht} = 50\text{ dB(A)}$ oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53\text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zu dem Plangebiet.

Aufgrund dieser räumlichen Lage des Plangebietes ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit bzw. keiner besonderen Relevanz des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der bestandskräftigen Lärmschutzverordnung auszugehen.

5.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am nördlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen bzw. in Ortsrandlage und in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen 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.

6. **BAUSCHUTZBEREICH FÜR LUFTVERKEHR 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; E-Mail: luftamt@reg-ob.bayern.de).

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

7. **BESCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE IN VERBINDUNG MIT DER KREISSTRAßE MN 16**

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen, Einfriedungen, Pflanzmaßnahmen, Aufschüttungen und dergleichen innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße MN 16 (15 m-Bereich zum äußeren Fahrbahnrand) zwingend die Zustimmung der Tiefbauabteilung / -verwaltung des Landratsamtes

Unterallgäu einzuholen ist. Die entsprechende Zone bzw. der betreffende 15m-Bereich ist in der Planzeichnung eingetragen.

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist vorliegend insbesondere bzgl. der Punkte Sichtbeziehungen, Erschließung, Entwässerung, Änderungen an der bestehenden (Lärmschutz-)Wall-Anlage, etc. gegebenenfalls eine jeweils enge Abstimmung mit der Tiefbauabteilung / -verwaltung des Landratsamtes Unterallgäu durchzuführen.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Grundstücke bzw. das Gelände entlang der Kreisstraße so anzulegen ist, dass weder Niederschlagswasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen / die Kreisstraße abfließen kann.

Die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS)“ (Ausgabe 2009) sind zu beachten.

Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Änderungen an bzw. in Verbindung mit der Kreisstraße von der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu zu genehmigen sind!

8. 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 der Sicht der Feuerwehr“ des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- 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 Nutzungen die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Plangebiet sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf die Verwendung von standortheimischem, „gebietseigenem“ 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 in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben!

Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Es ist zwingend „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu verwenden!

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

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

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

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

Bäume II. Ordnung:

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

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

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), 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 sonstige heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (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).

An Außenbauteilen / Außenwänden und Zunanlagen wird weiterhin die Verwendung von **Kletterpflanzen** empfohlen:

z.B. Efeu - Hedera helix (Topfballen 11 cm / P 1 3 Triebe, 30-40) und

Hopfen - Humulus lupulus (Topfballen 11 cm / P 1)

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 (künftige) Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 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 zulässig.

10. ERHALT VON GEHÖLZEN

Die in der Planzeichnung als „zu erhaltendes Einzelgehölz (...)“ eingetragenen strukturbildenden sowie den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägenden Einzelgehölze sind 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. § 8.9.2 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.

Inbesondere ist dabei folgendes zu beachten:

- Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind 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).
- Generell sind im Rahmen von Bauausführungen 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 bereits im Vorfeld zwingend eine Fachperson hinzuzuziehen.
- **Konkret ist während der Baufeldfreimachungen und weiteren Bauarbeiten das Umfeld der zu erhaltenden Gehölze mit einem Schutz- bzw. Bauzaun von den Baufeldern / -bereichen abzugrenzen.**
 - Die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Bau- / Schutzzauns ist über den gesamten Zeitraum der Baufeldfreimachungen bzw. Baumaßnahmen hinweg sicherzustellen.
 - Die Maßnahme ist zwingend von einer Ökologischen Baubegleitung (fachkundige Person Bereich Gehölz- / Pflanzenschutz) mit ausreichend hoher Präsenz zu betreuen.
 - Der Baubeginn ist vom Bauherrn mind. 1 Monat vorher der Ökologischen Baubegleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu melden.

- In Zusammenhang mit den festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzen entlang der „Lindenstraße“ 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 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend [10.000,-] Euro (...) geahndet werden.“ (§ 213 Abs. 3 BauGB).“

11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE SITUATION –

VERMEIDUNGS- / VERRINGERUNGSMAßNAHME ZUM VORSORGENDEN ARTENSCHUTZ

Mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation). Aufgrund dessen wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Festsetzung einer fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme (i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz) zur "Eindämmung der Lichtverschmutzung" getroffen, um die diesbezüglichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend den Erfordernissen aus fachlicher Sicht adäquat zu berücksichtigen. Durch die Regelung gem. § 10 der textlichen Festsetzungen zur Vorkehrung gegen Lichtverschmutzung bzw. Reduzierung / zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung können nach derzeitigem Kenntnisstand die entsprechend erforderlichen artenschutzfachlich- / rechtlichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung damit abschließend abgehandelt werden.

An dieser Stelle ist generell erneut auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 hinzuweisen.

12. 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 (ADB) Memmingen zu beantragen hat.

13. 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 von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung 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.

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 zwingend an der „Lindenstraße“ zur Abholung bereitzustellen.

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Zugänglichkeit der DIN / Normblätter: Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können / konnten im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Gemeinde Ungerhausen 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
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 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. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz
10. Immissionsschutz
11. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 08.02.2024
- III. Schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung 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
- IV. Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 15.01.2024

1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ 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 Flächenumfangs des Baugebietes „Im Hart“, in ein Sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit entsprechender Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ soll die Ansiedelung 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 ortsplanerisch-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 Nutzungs-Funktionen 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.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (5. Planänderungsverfahren) erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) 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.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der etwa 1,0 ha große räumliche Geltungsbereich 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. Maßgebend ist die Planzeichnung.

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 in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für die gegenständliche 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ gefasst.

Im Rahmen des weiterführenden Planungsprozesses zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens wurde dieser Beschluss mit Blick auf die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse im Zuge der fortschreitenden Präzisierung und Konkretisierung des Sachstandes bzgl. der Festlegung der verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen in der Gemeinderatssitzung am 05.10.2023 nochmals fortgeschrieben bzw. aktualisiert und entsprechend angepasst.

Die Lage und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung (schwarze Balkenlinie) sowie auch dem nachfolgend abgebildeten Lageplan (rote Balkenlinie) entnommen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens erstellt. Dieser wird den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3.1.1 Erforderliche Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) sowie Rücknahme bzw. Aufhebung der (zugehörigen) Beschlusslage vom 21.07.2016 und der hierzu beschlossenen inhaltlichen Ergänzungen vom 10.11.2016

A) Beschlussituation:

Ebenfalls in der Sitzung am 08.12.2022 hat der Gemeinderat Ungerhausen gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB sowohl die i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben benötigte Aufhebung des bereits bestehenden 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) vorhandenen Beschlusslage vom 21.07.2016 und der hierzu bereits per Beschluss gebilligten inhaltlichen Ergänzungen vom 10.11.2016 beschlossen.

Die entsprechenden Beschlüsse wurden am 10.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

B) Sachverhalt zur erforderlichen 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:

In der Sitzung am 10.04.2014 hat der Gemeinderat Ungerhausen 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 18.01.2016 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 legendiert 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.

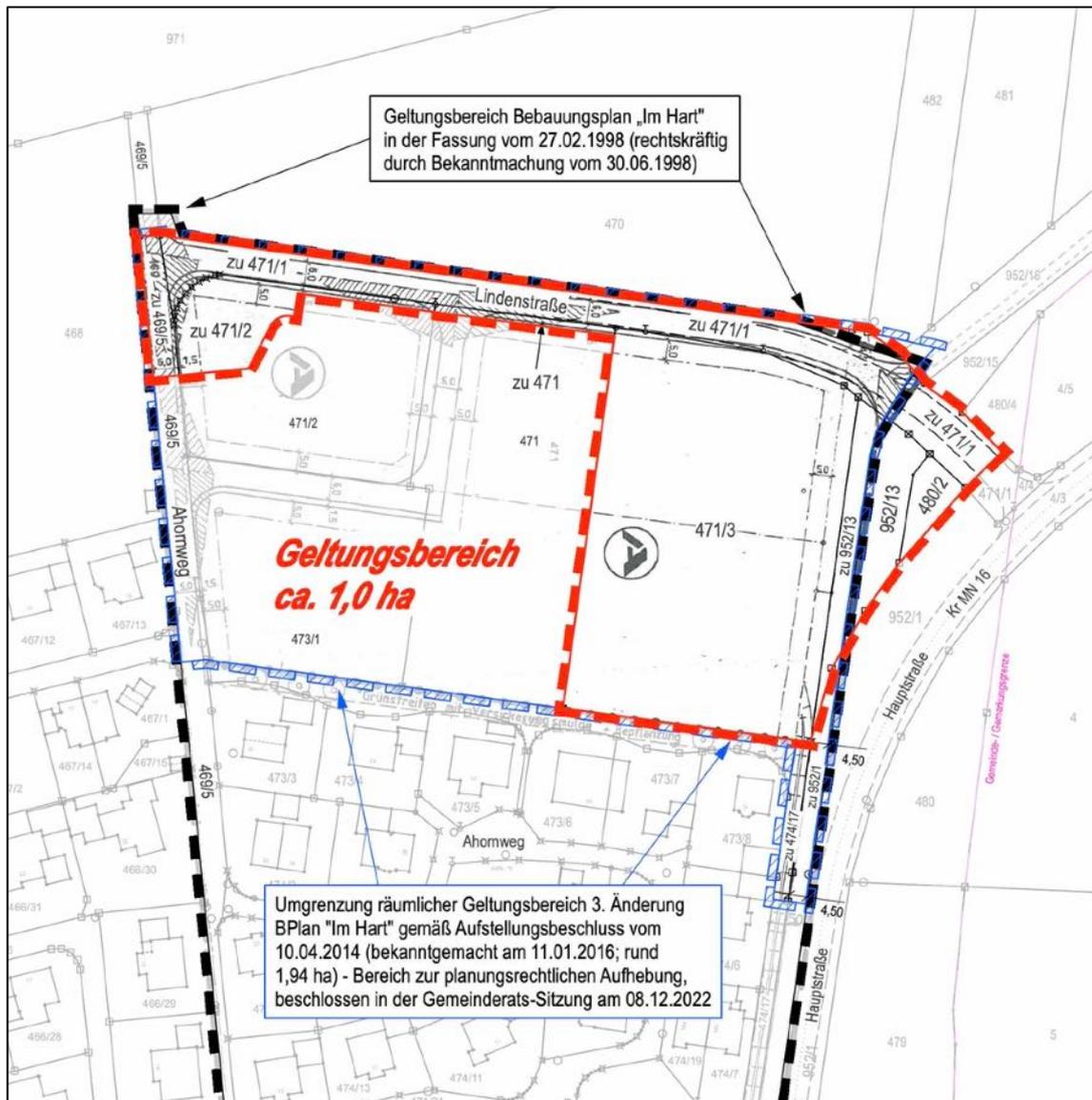
Fazit:

Die **in der Sitzung am 08.12.2022 erfolgte**, entsprechende **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** war erforderlich, da die mit diesen Beschlüssen am Standort ursprünglich verfolgten planerischen Zielstellungen (Umsetzung einer Misch- und Wohngebietsbebauung) nicht weitergeführt werden (können) und das zunehm im Bereich der Plangebietsflächen angestrebte Vorhaben (siehe nachfolgenden Beschluss zur Neuaufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ für die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“) 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 **im nachfolgend plangraphisch dargestellten Lageplan mit einer blau schraffierten, unterbrochenen Begrenzungslinie** dargestellt.



- Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) (schwarze unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie) (ohne Maßstab) mit Überlagerung
- der aktuellen Digitalen Flurkarte,
 - der Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ (Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2014; Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses am 11.01.2016) bzw. des Bereichs zur planungsrechtlichen Aufhebung, Gemeinderatsbeschluss vom 08.12.2022, bekannt gemacht am 10.04.2024 (blau schraffierte, unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie) sowie
 - des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ (rote unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie)

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

Mit der gegenständlichen Planung wird der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) und der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002) überplant.

Auf die plangraphische Darstellung der bestandskräftigen planzeichnerischen Festsetzungsinhalte (Festsetzungen durch Planzeichen) in der nachfolgenden Abbildung wird verwiesen. Der Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1998 ist darin mit einer grauen unterbrochenen Begrenzungslinie / Balkenlinie dargestellt und der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung aus dem Jahr

2000 mit einer schwarz schraffierten unterbrochenen Balkenlinie.

Im bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 sind die verfahrensgegenständlich überplanten Flächen Großteils als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ (GE gem. § 8 BauNVO), mit dem hierfür entsprechend festgelegten „Maß der baulichen Nutzung“ ausgewiesen (s. hierzu insb. auch die eingetragenen Werte, der in der nachfolgenden plangraphischen Darstellung mit abgebildeten „Nutzungs-schablone“).

Der Bereich entlang bzw. im Umgriff der im Norden des PG verlaufenden „Lindenstraße“ sowie auch des am Westrand gelagerten „Ahornweges“ sind bereits als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Des Weiteren sind insbesondere entlang des Ostrand der bestandskräftigen Plangebietsflächen (bzw. entlang der benachbarten Trasse der Kreisstraße MN 16 / „Hauptstraße“) ein „Lärmschutzwall mit Bepflanzung“ auf Privatgrund sowie daran nördlich und v.a. auch östlich anschließend „Öffentliche Grünflächen“ und „Öffentliche Grünflächen zur Versickerung von Oberflächenwasser der Straßen“ festgesetzt.



Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem bestandskräftigen Bebauungsplan "Im Hart" in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998), inklusive 1. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002), mit Überlagerung

- der aktuellen Digitalen Flurkarte (dargestellt in rotem Farbton) sowie
- des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ (schwarze unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie)

Im Zuge der gegenständlichen Planung wird im Wesentlichen an Stelle der bestandskräftig ausgewiesenen „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ (GE gem. § 8 BauNVO) nun ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt - mit der Zielsetzung der Realisierung eines Verbrauchermarktes (Neuansiedlung

eines EDEKA-Marktes, als ersten Verbrauchermarkt im Gemeindegebiet). Dabei wird insb. eine Anpassung bzw. geringfügige Ausweitung der Bauland-Flächen und Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen nach Richtung Osten sowie auch die Änderung der Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und max. zulässige Wand- / Firsthöhe) im Vergleich zum bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 und der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 erforderlich.

Des Weiteren ist zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen auch eine entsprechend dimensionierte Wendemöglichkeit / -anlage am westlichen Ende der „Lindenstraße“ sowie eines im Hinblick auf die benötigten / zu erwartenden Nutzungs-Funktionen ausreichend breiten Straßenraumes gesamt-konzeptionell zu berücksichtigen.

Weiterführend wird auf die Inhalte v.a. der Kapitel 1. „Anlass und Planungsziel“ sowie 5. „Planungskonzeption (...)“ dieser Begründung verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

3.3.1 Planungsrechtliche Beschluss-situation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 ebenfalls den Aufstellungsbeschluss für die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung benötigte / aufgestellte 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Auch dieser Beschluss wurde im Rahmen des weiterführenden Planungsprozesses zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse bzw. der Präzisierung und Konkretisierung des Sachstandes bzgl. der Festlegung der verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen in der Gemeinderatssitzung am 05.10.2023 nochmals fortgeschrieben bzw. aktualisiert.

Die Lage und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplans kann dem nachfolgend plangraphisch dargestellten Lageplan unter Ziffer 3.3.1.1 entnommen werden (schwarze Balkenlinie).

3.3.1.1 Erforderliche Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprüngl. „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016)

A) Beschluss-situation:

Ebenfalls in der Sitzung am 08.12.2022 hat der Gemeinderat Ungerhausen gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprüngl. „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) beschlossen. Der entsprechende Beschluss wurde am 10.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

B) Sachverhalt zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprünglichen „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016):

In der Sitzung am 10.04.2014 hat der Gemeinderat Ungerhausen den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit (ursprünglich vorgesehenen) zwei Teil- bzw. Änderungsbereichen gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss 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 BAB 96 – per Beschluss in der Sitzung am 28.06.2018 allein im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt.

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.

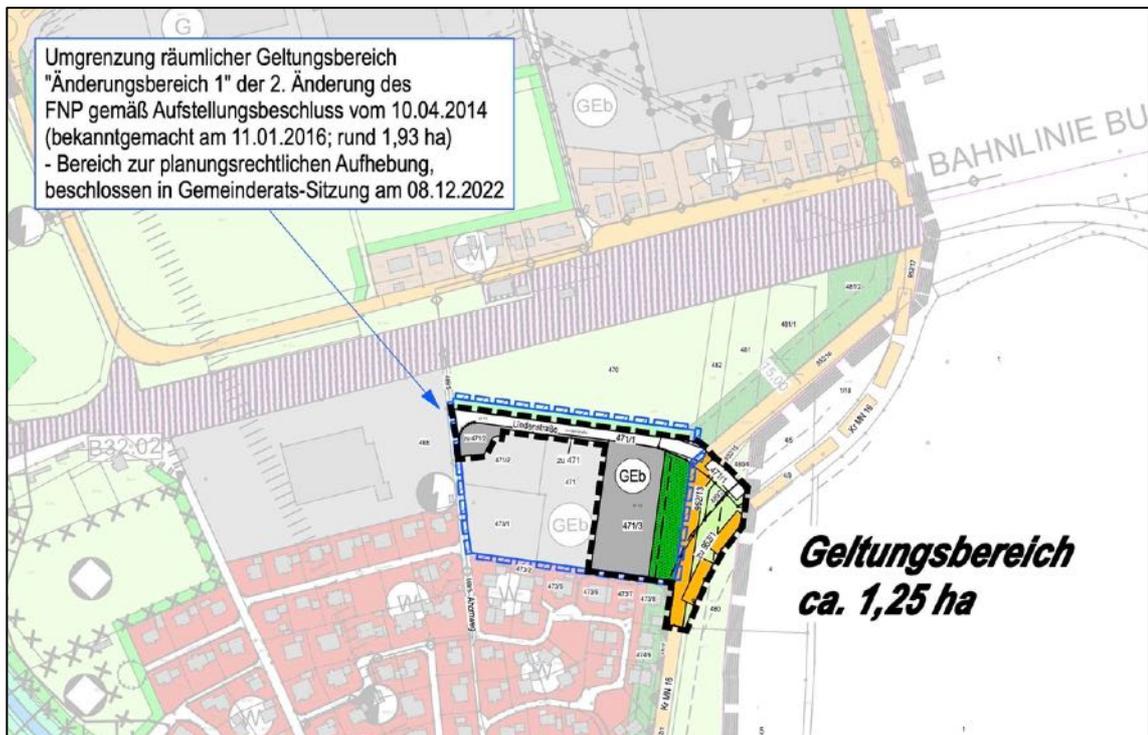
Fazit:

Die **in der Sitzung am 08.12.2022 erfolgte**, entsprechende **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.04.2014** für den „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans war erforderlich, da die mit diesem Beschluss 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 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes (SB-Marktes).

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 **im nachfolgend plangraphisch dargestellten Lageplan mit einer blau schraffierten, unterbrochenen Begrenzungslinie** dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 (ohne Maßstab) mit Überlagerung
- der aktuellen Digitalen Flurkarte,

- der Geltungsbereichsgrenze des ursprünglichen „Änderungsbereichs 1“ der 2. Änderung des FNP bzw. des Bereichs zur planungsrechtlichen Aufhebung, Gemeinderatsbeschluss vom 08.12.2022, bekannt gemacht am 10.04.2024 (blau schraffierte, unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie) sowie
- des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des FNP (schwarze unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie)

3.3.2 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006

Der westliche Teil der Fläche, die im Zuge der 5. Änderung des FNP als „Sonderbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden soll, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen als „Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ (GEb) gekennzeichnet.

Die nördlich an diese Bauflächen „GEb“ anschließende „Lindenstraße“ ist als „Örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt. Östlich schließt an den Bereich der „Gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ eine „Allgemeine Grünfläche“ an – mit einer Breite von ca. 20 m.

Östlich weiterführend grenzt daran der damalige / vormalige Verlauf der Trasse der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“ an; der zum damaligen Planungs-Zeitpunkt vorgesehene, künftig veränderte Verlauf (welcher heute i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 bereits umgesetzt ist) ist als „geplante überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Anbindung der „Lindenstraße“ – im Nordosten des Änderungsbereichs – an den heutigen Verlauf der Kreisstraße MN 16 ist im rechtswirksamen FNP als „geplante örtliche Verkehrsstraße“ enthalten.

Der übrige Bereich zwischen dem vormaligen und dem heutigen Trassen-Verlauf der Kr MN 16 ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlich im Parallelverfahren entsprechend erforderlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist im nachfolgenden Lageplan mit einer schwarzen unterbrochenen Begrenzungslinie / Balkenlinie dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 (ohne Maßstab), mit Überlagerung

- der aktuellen Digitalen Flurkarte sowie
- des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des FNP (schwarze unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie)

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan – vorrangig als „*Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung*“ (GEb), „*Allgemeine Grünfläche*“ sowie der ehemalige Verlauf der Kreisstraße MN 16 – nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen erforderlich.

Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (5. FNP-Änderungsverfahren).

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist dabei nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“. Wesentliche Unterschiede in der Ausdehnung / Führung der Umgrenzungslinien der beiden Geltungsbereiche bestehen lediglich im Osten der Plangebiete. Hier umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zusätzlich noch Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Einmündungsbereich der „Lindenstraße“ in die Kreisstraße MN 16 i.V.m. der räumlich-funktionalen Darstellung sowie planungskonzeptionellen Nachführung der verkehrlichen Erschließungssituation. Diese Flächenbereiche müssen allerdings, aufgrund der bereits vorhandenen planungsrechtlichen Bestandssituation im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses (aus dem Jahr 2015) zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16, vorliegend nicht mehr auf der verfahrensgegenständlichen Ebene des Bebauungsplans in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen bzw. mit überplant werden.

3.3.3 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der vorliegenden bzw. im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Wesentlichen die Umänderung der bisherigen Flächen-Darstellungen von „Gewerblichen Bauflächen mit Emissionsbeschränkung“ (GEb) sowie auch von „Allgemeinen Grünflächen“ und der Flächen des vormaligen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“, in eine „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (Flurnummern 471/3 und 952/13, jeweils der Gemarkung Ungerhausen).

Darüber hinaus wird der für die Wendeanlage (zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen) am Nordwestrand des Änderungsbereichs erforderliche Flächenumgriff - bisher ebenfalls zu einem Großteil eine Flächen-Darstellungen als „*Gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkung*“ (GEb) - wie die „Lindenstraße“ selbst, als „örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt.

Des Weiteren wird die Plandarstellung am östlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der gegenständlichen FNP-Änderung bzgl. des heutigen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16 sowie der „Lindenstraße“ nachgeführt (Umsetzung erfolgte i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16). So erfolgt zum einen eine Umänderung des bisher in der rechtskräftigen Planung noch als „geplante überörtliche und örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichneten Verlaufs der Kr MN 16 in die Flächen-Darstellung „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“. Zum anderen wird auch der als „geplante örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnete Abschnitt der „Lindenstraße“ entsprechend in eine „örtliche Verkehrsstraße“ geändert.

Außerdem wird der Flächen-Umgriff zwischen der neu geplanten „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und der nachgeführten Trasse der Kreisstraße MN 16, welcher bislang rechtskräftig Großteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt war, (neu) als „Allgemeine Grünfläche“ gekennzeichnet.

Abschließend wird der nördlich an den Änderungsbereich anschließende, im Bereich des Gemeindefreien Gebietes „Ungerhauser Wald“ gelegene Abschnitt der Kreisstraße MN 16 nachrichtlich-informativ als

„überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“ geändert bzw. plangraphisch nachgeführt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, mit Überlagerung der Planfassung der im Parallelverfahren aufgestellten 5. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

Damit entspricht die gegenständliche 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ bei Inkrafttreten der 5. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB / in Ergänzung zur Aufstellung der verfahrensgegenständlichen Änderung des Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der „vorbereitenden Bauleitplanung“.

Sobald die Wirksamkeit der 5. Änderung des FNP eintritt (mit ortsüblicher Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides durch das Landratsamt Unterallgäu), ist die gegenständliche Planung damit in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigenden Belange aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 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.

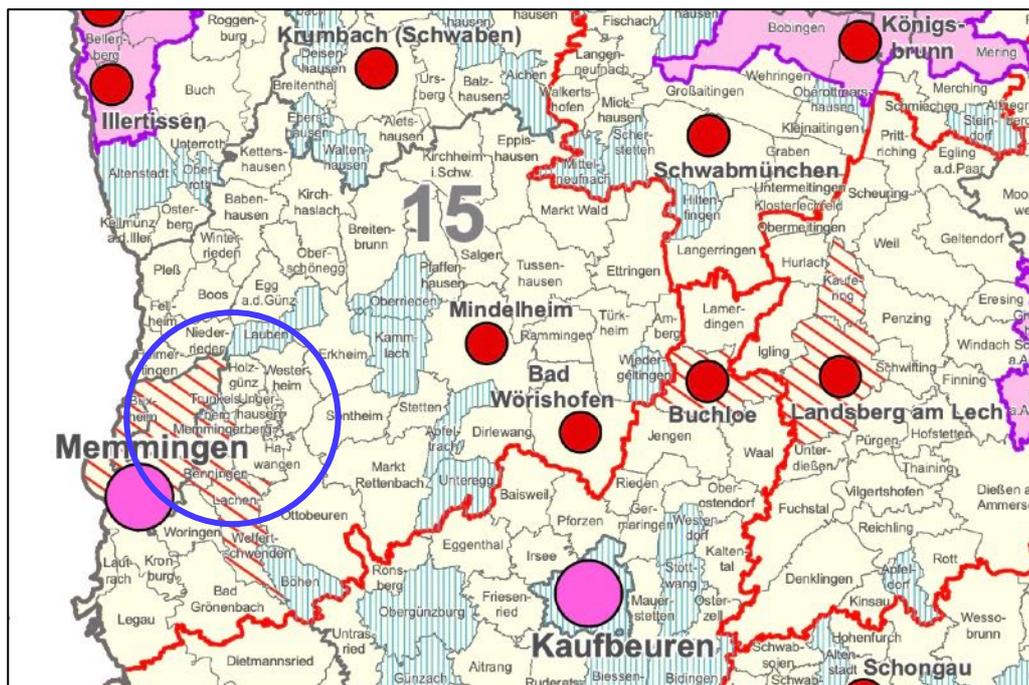
3.4.1 Regionalplanung sowie Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

- Die Gemeinde Ungerhausen gehört dem **Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15)** an.
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- Die Gemeinde liegt nordöstlich / östlich benachbart (Entfernung von ca. 4 bis 5 km) zum „**Oberzentrum**“ **Memmingen**.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.06.2023, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung im Wesentlichen folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt (LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibungen aus den Jahren 2018, 2020 und 2023):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.

- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.
- LEP 5.3.1 (Z) Ausweisung von Betrieben bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.
- LEP 5.3.2 (Z) Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten / großflächigen Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich integrierten Standorten.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Donau-Iller (15) (aus dem Jahr 1987) bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“ (Allgemeine Ziele, Teil A I, 3)
- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- „Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)“ (Raumstruktur, Teil A II, 2.1.1)
- „Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landwirtschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1)
- „Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollziehen. (...) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1.1 und 1.1.2)
- „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen [...] Raumes [...] beitragen. Dadurch soll auch gesichert werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)
- „Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. (...)“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

Allgemeine Ziele aus der (noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen*) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) - Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 - bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

* Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtfortschreibung des Regionalplans (15) Donau-Iller in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde. Nach Genehmigung durch die Obersten Landesplanungsbehörden der Länder Baden-Württemberg und Bayern wird der neue Regionalplan in Kraft treten.

- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B III 1 G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

- B III 1 Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B IV 2 G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.
- B IV 2 Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden.
Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.
- B V 1.2.2 Z (2) Für eine weitere Verdichtung des Netzes an Bahnhöfen, Haltepunkten und Haltestellen in der Region sind Flächen für einen Neubau oder eine Reaktivierung von folgenden Bahnhöfen, Haltepunkten und Haltestellen als Vorranggebiete freizuhalten: (...) Ungerhausen (...). Die Maßnahmen werden in der Raumnutzungskarte dargestellt. Raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem Bau und dem späteren Betrieb der neuen Bahnhöfe, Haltepunkte und Haltestellen entgegenstehen, sind in diesen Vorranggebieten nicht zulässig.

3.4.2 Auswirkungen und Verträglichkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen-Neuausweisung eines Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO

In Bezug auf die Thematik der Auswirkungen und Verträglichkeit des vorliegenden Planvorhabens mit den bestehenden Versorgungsstrukturen ist folgendes festzuhalten:

Gemäß dem im LEP unter Ziffer 5.3.1 formulierten Ziel ist eine Ausweisung von Flächen für Betriebe die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Des Weiteren ist festzuhalten, dass es derzeit in Ungerhausen keine Einkaufsmöglichkeit zur umfassenden Deckung des Nahversorgungsbedarfs gibt.

Allerdings ist i.V.m. der hierfür erforderlichen Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes grundsätzlich auch sicherzustellen, dass die zulässigen Nutzungen im Einklang mit den raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen.

Im Hinblick auf die raumordnerisch und städtebaulich erforderliche Verträglichkeit eines Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen (aus Sicht des Einzelhandels insbesondere die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) dürfen nicht vorliegen.

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der mit dem Vorhaben evtl. einhergehenden städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht dabei die zentralen Fragestellungen dar.

Aufgrund dessen wurde im Zuge des gegenständlichen Plan-Aufstellungsverfahrens ein entsprechendes Fachgutachten zur Überprüfung der mögl. Auswirkungen und Verträglichkeit des Vorhabens erstellt. Die hierfür gesondert erstellte Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Wirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, der Firma Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 15.01.2024 ist den

Planunterlagen bzw. der Begründung in Anlage beigelegt.

Darin wird die Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation auf Grundlage einer Gegenüberstellung der Nachfragesituation / verfügbaren Nahversorgungskraft mit dem derzeit ansässigen Nahversorgungsbestand an Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Es wurden die Verkaufsflächen und Umsätze dargestellt und die aktuellen Kaufkraftströme ermittelt sowie i. E. untersucht, ob die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens negative Auswirkungen erwarten lassen und wie die Umsatzwirkungen im städtebaulichen Kontext zu bewerten sind.

Das Fachgutachten mit Stand vom 15.01.2024 kommt zu dem Ergebnis (siehe Ausführungen S. 46), dass i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben, „in Zusammenschau der Untersuchungsergebnisse zu den Auswirkungen und den planungsrechtlichen Maßgaben (...) die Erfüllung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Ungerhausen festgestellt werden (kann).“

So ist auf S. 45 f. der Untersuchung als gutachterliches Ergebnis / Fazit unter der Ziffer „7 Zusammenfassung und Fazit“ ausgeführt:

„- In der Gemeinde Ungerhausen ist die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße geplant, voraussichtlicher Betreiber ist die Fa. Edeka. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit Café / Imbiss soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.198 m² umfassen.

(...)

- Das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes hat die Wiederherstellung der lokalen Nah-/ Grundversorgung Ungerhausens zum Ziel. Die Standortsituation ist insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die Wohnbebauung im Umfeld aus Betreibersicht als attraktiv zu werten. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben neben seiner gesamtörtlichen Versorgungsbedeutung auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr, aber auch durch eine passable ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Der Vorhabenstandort hat eine direkte fußläufige Anbindung an die Wohn- und Siedlungsbereiche von Ungerhausen.
- Auf Basis der durchgeführten Struktur-, Wettbewerbs- und Markterhebungen erfolgte eine Modellrechnung der prognostizierbaren Umsatzumverteilungen des Vorhabens, um die möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen zu identifizieren und zu bewerten. Die ökonomische Wirkungsanalyse erfolgte im WorstCase-Ansatz maximal erreichbarer Marktanteile und Umsätze. Durch den geplanten Edeka-Markt ist im Lebensmittelbereich für die von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte weit überwiegend von Umsatzumverteilungswirkungen auszugehen, die bereits durch deren Höhe bedingt keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten lassen. Nur in Holzgünz und Erkheim werden Umsatzumverteilungen in abwägungsrelevanter Höhe erreicht, welche vertieft auf deren mögliche strukturelle und städtebauliche Relevanz hin zu betrachten waren. Im Nonfood-Bereich können relevante Negativauswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.
- Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Edeka-Marktes zeigten, dass durch den geplanten Edeka-Markt keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen gefährdet werden. Für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen sind keine wesentlichen Negativauswirkungen zu erwarten. Dies gilt nicht nur für die Standortgemeinde Ungerhausen, sondern auch für die Umlandgemeinden. Dies gilt auch für die am stärksten tangierten Gemeinden Holzgünz und Erkheim, welche aufgrund der dortigen Betreiber- bzw. Standortstrukturen keine ursächliche Gefährdung durch den geplanten Edeka-Markt erwarten lassen. Unter Einzelhandelsaspekten sind durch den geplanten Edeka-Markt keine ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Negativauswirkungen zu erwarten.
- Die Vorprüfung der raumordnerisch/landesplanerisch relevanten Kriterien anhand der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) spricht für eine Vereinbarkeit des geplanten Edeka-Marktes mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Ungerhausen ist für einen Nahversorgungsbetrieb bis 1.200 m² Verkaufsfläche ein geeigneter Standort, der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen, die geplante Verkaufsfläche liegt unter dem landesplanerischen Schwellenwert von 1.200 m² und ist damit als Nahversorgungsbetrieb einzustufen, der von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist.

(...)“

Weiterführend wird auf die Inhalte des Gutachtens der Firma Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, in der Fassung vom 15.01.2024 und Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungenanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“ verwiesen, welches den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt ist.

3.4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten –

Prüfung von Standortalternativen sowie alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

A Prüfung von Standortalternativen

Es ist festzuhalten, dass der plangegegenständliche Standort nicht zuletzt aufgrund seiner Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge / den Siedlungsbereichen von Ungerhausen, der insg. günstigen Gesamt-Erschließungssituation sowie auch der zuvor dargestellten planungsrechtlichen Bestandssituation grundsätzlich als überaus gut geeigneter / geradezu prädestinierter Standort für die Umsetzung des Planvorhabens zu bewerten ist, was im Rahmen der Vorabstimmungen / Scoping-Gespräche v.a. auch durch das Bauamt des Landratsamtes i. E. entsprechend bestätigt wurde.

Des Weiteren ist nach derzeitigem Sachstand insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit ein vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

Zudem ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten im vorliegenden Fall aus den nachfolgenden Gründen nicht zielführend bzw. relevant:

Der Vorhabenstandort liegt im direkten Anschluss an ein, in Relation zur Größe von Ungerhausen, vergleichsweise großes Wohnbaugebiet. In Bezug auf die Flächen-Neuausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO ist entsprechend festzustellen, dass sich die verfahrensgegenständliche Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage befindet (LEP 5.3.2 (Z)).

Insbesondere ist der Standort auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insg.) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung generell als sehr gut geeignet zu bewerten. Darüber hinaus ist aber zugleich auch die günstige Verkehrsanbindung des Standortes, vorrangig über die Kr MN 16 / „Hauptstraße“ und die „Lindenstraße“ für den motorisierten Individualverkehr hervorzuheben. Das PG befindet sich dabei am Ortseingang von Ungerhausen und ist ebenfalls von der knapp 1 km entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 15 „Holzgünz“ der Bundesautobahn BAB 96 gut zu erreichen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich Ungerhausen unmittelbar an der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau befindet. Nach aktuellem Sachstand ist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass der Bahnhof von Ungerhausen ggf. künftig reaktiviert wird (siehe Ziffer B V 1.2.2 Z (2) der noch nicht verbindlichen Entwurfsfassung (Stand 05.12.2023) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller). Der Standort des gegenständlichen Vorhabens läge dabei, gemäß der Begründung zu diesem Ziel des Regionalplans, von der in Höhe der Bahnüberführung der Kreisstraße MN 16 (ggf. künftig) vorhanden, möglichen Haltestelle weniger als 250 m entfernt.

Des Weiteren ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das insgesamt v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität grundsätzlich nicht erhöht wird; die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und maximal zulässige Wand- / Firsthöhe) werden im Vergleich zu dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 und der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2002 reduziert (siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Text Ziffern 3.1 und 3.2).

Insgesamt berücksichtigt die Gemeinde, insb. durch die Lage der Plangebietsflächen innerhalb eines bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietes mit bereits bestehenden Verkehrsinfrastrukturen, im Rahmen der

gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Weiterhin wird durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen nachhaltig sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals explizit auf die Ergebnisse des vorstehenden Kapitels 3.4.2 „Auswirkungen und Verträglichkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen-Neuausweisung (...)“ dieser Begründung verwiesen.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit - insb. auch bezogen auf den gewählten Plangebiets-Umgriff - als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme an einem hierfür grundsätzlich überaus gut geeigneten / geradezu prädestinierten Standort anzusprechen, durch welche v.a. die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Ein gesamtplanerisch tragfähiger, nachhaltig zielführender und insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

B) Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen gegenständlich grundlegende Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein (gerade mit Blick auf den Standort, der planungsrechtlich bereits Großteils als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ festgesetzt ist).

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - seit Ende des Jahres 2022 / Anfang des Jahres 2023 - ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption - insb. durch das Gemeinderats-Gremium - zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Damit einhergehend fanden im Verlauf des Planungsprozesses auch zahlreiche (Vor-)Abstimmungen, Gesprächs-Termine, etc. zu den im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zu berücksichtigenden Belangen und (veränderten) Sachstands-Informationen seitens aller relevanter Beteiligten und insbesondere auch mit dem Landratsamt statt (v.a. Sachgebiete Bauamt, Tiefbauverwaltung und Untere Naturschutzbehörde), wodurch eine intensive Beratung und eingehende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der sich verändernden planungskonzeptionellen Situation fortwährend erfolgte.

Vorliegend erfolgte dies v.a. auch in Bezug auf die Anforderungen i.V.m. der verkehrlichen Anbindung / Erschließungssituation und den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belangen sowie hinsichtlich der naturschutzfachlichen Ausgangssituation / Gegebenheiten und der „Raumwirksamkeit“ / Lage der zur Umsetzung kommenden baulichen Anlagen (darunter insb. in Bezug auf die max. zulässige Höhenentwicklung sowie Kubatur / Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude); - vorrangig mit der Zielsetzung evtl. Beeinträchtigungen v.a. auch gegenüber den Schutzgütern „Mensch - Immissionsschutz“ sowie (Orts- /) Landschaftsbild und „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption bzw. die getroffene „Festsetzungs-Kulisse“ der vorliegenden Planungsvariante wurden schließlich in Berücksichtigung der gegenständlich prioritären Belange und

Anforderungen i.V.m. den vorstehend angeführten Punkten bzw. im Rahmen diesbezüglich „vorgezogener gesamtplanerischer Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen, mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend sowie in einem abschließend ausreichenden Umfang geprüft, und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige Baugebiets-Entwicklung (zur Ansiedlung eines in Ungerhausen dringend benötigten Verbrauchermarktes zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs) und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sowie der Würdigung der naturschutzfachlich wertgebenden Strukturen / Gegebenheiten bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

3.4.4 Fazit

Der vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ sowie die parallel hierzu in Aufstellung befindliche 5. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Auch ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von (weiterführenden) Maßnahmen der Innenentwicklung im gegenständlichen Planungsfall, nicht zuletzt aufgrund der besonderen Art des Planvorhabens selbst und des insgesamt als überaus günstig / für die vorgesehene Nutzung als prädestiniert zu bewertenden Plangebiet-Standortes sowie auch im Hinblick auf die Ergebnisse der im Rahmen des Planungsprozesses geführten, zahlreichen (Vor-)Abstimmungen, Gespräche, etc. (darunter v.a. auch mit den vorliegend relevanten Sachgebieten des Landratsamtes), ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und bzgl. der max. zulässigen Bau-masse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

Die Gemeinde berücksichtigt im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie letztlich in der Konsequenz zudem die Zielsetzung LEP

3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

In Bezug auf die Flächen-Neuausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO ist anzumerken, dass sich die verfahrensgegenständlichen Flächen i. E. in einer städtebaulich integrierten Lage befinden (LEP 5.3.2 (Z)) und diese insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insgesamt) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung als sehr gut geeigneter Standort generell zu bewerten sind. Durch das Vorhaben wird weiterhin die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich vertraglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Außerdem wird unabhängig davon die Verträglichkeit des Vorhabens bzgl. der Nahversorgungssituation in Ungerhausen fachgutachterlich geprüft (s. vorstehendes Kapitel 3.4.2).

Insgesamt 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 weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Im Ergebnis wird die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung und die im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen

- Der westliche Teil des Plangebietes (PG) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im Norden schließen direkt die Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ an, mit einer knapp 6 m breiten asphaltierten Fahrbahn sowie entspr. straßenbegleitenden Bankettbereichen / Nebenflächen. Die „Lindenstraße“ befindet sich bis zu ihrem westlichen Ende innerhalb der Geltungsbereichsflächen; im westlichen Rand- / Übergangsbereich in den „Ahornweg“ ist vorliegend die Umsetzung einer Wendeanlage erforderlich bzw. planungskonzeptionell berücksichtigt. Die hierfür benötigten Flächen, welche im Bestand noch keine Straßenverkehrsflächen darstellen, werden derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Südlich entlang der „Lindenstraße“ ist eine straßenbegleitende, den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägende Baumreihe vorhanden – gebildet aus 5 Linden mittleren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,5 m). Diese befinden sich +/- im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken bzw. direkt im Bereich der Plangebietsgrenze. Eine dieser Linden, die westlichste, muss i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens allerdings gefällt werden, da sich diese genau im Fahrbahnbereich der zukünftig geplanten Wendeanlage befindet – die übrigen 4 Stück werden als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Für diese abgehende Linde wird in der Planung die Pflanzung eines entsprechenden Ersatzgehölzes (Ahorn oder Linde) im südwestlichen Randbereich der zur Umsetzung geplanten Wendeanlage berücksichtigt.

Nördlich der „Lindenstraße“ ist innerhalb des PG noch eine weitere Linde mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m); auch diese wird planungsrechtlich als „zu erhaltendes Einzelgehölz“ festgesetzt bzw. deren Erhalt gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

- Der östliche Teil des PG ist vorrangig geprägt durch einen bis zu Rund 3 m hohen und am Böschungsfußbereich ca. 6 m breiten Wall aus Erdreich, welcher die als Intensiv-Grünland genutzten Flächen im Westteil des Vorhabengebietes nach Richtung Osten räumlich begrenzt. Dieser weist einen Gehölzaufwuchs jüngerer Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) mit einem bereichsweisen, zumeist randlichen Unterwuchs bestehend aus Altgrasflächen auf. Der Wall verläuft innerhalb des gegenständlichen PG in Nord-Süd-Richtung sowie weiter nach Richtung Süden, am Ostrand der dort bestehenden Wohnbebauung, direkt entlang der Kr MN 16.

Die daran östlich anschließenden, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen Flächen zwischen der Bestands-Wallanlage und der weiter östlich verlaufenden Kreisstraße MN 16 ist im Wesentlichen als Straßenbegleitgrün / Grünfläche insg. noch vergleichsweise junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen anzusprechen. Zudem ist im Bereich dieser Grünfläche – noch innerhalb des PG gelegen – am nördlichen Ende / direkt östlich des Walls eine Esche mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m) sowie noch etwas weiter östlich eine weitere Esche jüngerer Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,35 m). Die beiden Eschen werden ebenfalls als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

Bereits außerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge des 2017 / 2018 erfolgten Neubaus der Bahnunterführung bzw. der Verlegung der Kreisstraße in dem Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der neuen Straßentrasse der Kr MN 16 insg. 5 straßengegleitende Laubgehölze neu gepflanzt; diese werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Die nach Richtung Westen bis zum „Ahornweg“ an das PG anschließende Fläche wird, ebenso wie der westliche Teil des Vorhabengebietes, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Angrenzend nach Richtung Westen / Nordwesten (Grundstück Fl.-Nr. 468) befinden sich gewerblich genutzte Flächen (derzeit erfolgt die Nutzung durch einen Speditionsbetrieb; nach akt. Kenntnisstand ist dort mit Bescheid des Landratsamts Unterallgäu vom 21.10.1982 /9/ eine Kühllhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager baurechtlich genehmigt).

Im Südwesten und Süden grenzt das Vorhabengebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung. Zwischenliegend entlang der Südgrenze des PG befindet sich weiterhin eine rund 5 m bzw. bis zu ca. 8,5 m breite Sickermulde zur Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden, südlich angrenzenden Baugebietes „Im Hart“. Diese weist in weiten Abschnitten bzw. +/- durchgehend wild aufwachsende, initiale Gehölzstrukturen auf (vorrangig Strauchgehölzen, jüngerer Alters / vor kurzem deutlich zurückgeschnitten).

Nördlich des PG verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m (Luftlinie) die Trasse der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau sowie nochmals weiter nördlich die Bundesautobahn BAB 96 – in einer Entfernung von etwa 670 m zu dem Vorhabengebiet.

Die zwischenliegenden Flächenbereiche sowohl im Norden zwischen der „Lindenstraße“ und der Bahntrasse als auch im Osten zwischen der Kreisstraße MN 16 und dem östlich gelegenen Waldgebiet des „Ungerhauser Waldes“ (einem gemeindefreien Gebiet) sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich der „Lindenstraße“ (außerhalb des PG) verläuft auf der ehemaligen Trasse der Kr MN 16 ein Fuß- / Radweg in Richtung der Bahnlinie bzw. nördlich weiterführend in das Gewerbegebiet von Ungerhausen („Unteres Hart“ / GE entlang der „Gutenbergstraße“) mit Wege-Anschluss bzw. weiterer Verbindung nach Holzgünz.

- Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG zu nennen, sind vorrangig die entlang der „Lindenstraße“ vorhandenen Linden mittleren Alters sowie die ältere der beiden Eschen entlang ehemaligen Kreisstraßen-Trasse. Abgesehen von der am Westrand gelegenen Linde entlang der „Lindenstraße“ werden, wie bereits zuvor im Einzelnen ausgeführt, diese genannten Gehölze i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt und im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgelegt (s. § 8.9 der

Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde am Westrand hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren bereits außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen straßenbegleitenden Gehölze jungen bzw. jüngeren Alters entlang der verlegten / akt. Trasse der Kr MN 16 werden ebenfalls nicht beeinträchtigt; diese wären aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch (noch) nicht als besonders wertgebend einzustufen.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) im PG selbst entweder nicht vorhanden oder werden - wie vorstehend ausgeführt - im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabenbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die überplant bzw. für eine Überbauung herangezogen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung. Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

4.2.1 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 im Bereich der Hochterrasse im weiteren Talraum des „Krebsbachs“, einem linken Zufluss der „Westlichen Günz“.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

- Geologie und Boden: Geologisch handelt es sich im PG um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht Löß oder Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000).

Bei den Böden in dem Bereich des PG, handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Auf die Ausführungen zum „Bodenschutz“ unter der Ziffer 4.1 der Hinweise durch Text wird weiterführend verwiesen.

Die Plangebietsflächen wurden bislang Großteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, teils handelt es sich um Flächen im Bereich des vormaligen Trassenverlaufs der Kr MN 16. Die übrigen Flächen (mit Ausnahme der Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ sowie des Erdwalls mit Gehölzbeständen) stellen

Straßennebenflächen dar. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insb. durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

- Bzgl. des Geländeneiveaus sind im Bereich des PG, abgesehen von einem im Osten des Plangebietes, entlang der Kreisstraße MN 16 gelegenen bis zu Rund 3 m hohen Wall aus Erdreich, nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Die derzeit noch als Intensiv-Grünland genutzte Fläche westlich des Walls liegt gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe zwischen ca. 615,2 m ü.NN im südlichen Bereich und ca. 615,6 m ü.NN im Norden / Nordosten bzw. im Bereich entlang der „Lindenstraße“; die Fläche zwischen dem Wall und der Kreisstraße MN 16 liegt zwischen ca. 615,5 m ü.NN und rund 616,0 m ü.NN.
- 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 naturräumlichen Situation und Lage des PG sowie nach Aussage der Gemeinde kann aktuell von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen werden.

Gemäß dem im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Planung erstellten Baugrundgutachten „ist bekannt, dass Grundwasser erst in größeren Tiefen ab circa 12 m unter Gelände zu erwarten ist. Somit liegen die Grundwasserstände in Tiefen, die keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben“ („Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau EDEKA, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu“, Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach mit Stand vom 21.08.2023, Seite 5).

Als „Prognose Bemessungsgrundwasserstand Baugrundstück“ wird ein Wert von ca. 604 m ü. NN sowie als mittlerer höchster Grundwasserstand / MHGW ein Wert von ca. 603 m ü. NN angegeben.

Weiter wird in dem Geotechnischen Bericht (auf Seite 21) allerdings auch darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Schichtwasser möglich ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

- Im PG selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Krebsbach befindet sich etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. westlich des Vorhabengebietes auf einer Höhe von ca. 610 m ü.NN im Süden – im Bereich der Brücke der Kreisstraße MN 16 – und etwa 605 m ü.NN im Westen, im Bereich der Eisenbahnbrücke über das Gewässer (Höhenangaben gem. BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung). Das PG selbst liegt, wie vorstehend im Absatz zum „Geländeneiveau“ beschrieben, auf einer Höhe von etwa 615 m ü.NN.

Der Vorhabensbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren).

Eine Gefährdung im Bereich des PG durch ein HQ100-Hochwasserereignis des „Krebsbaches“ ist aufgrund der Lage bzw. oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist nicht von einer Überschwemmung des PG auszugehen.

- Allgemeine Hinweise zum Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz sowie zum Schutz von baulichen Anlagen:

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und ggf. des Auftretens von drückendem Grundwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in bauliche Anlagen zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen entsprechend den situativen Erfordernissen auszubilden und ggf. auch wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen 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.
In diesem Zusammenhang wird insb. erneut auf die Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Berichts mit Stand vom 21.08.2023 hingewiesen. Zudem wird weiterführend auf Ziffer 2.1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen!

Es wird an dieser Stelle neuerlich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / baulichen Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder (drückendes) Grundwasser 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 Landratsamt 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!

- Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Generell wird darauf hingewiesen, dass Entwässerungseinrichtungen so auszulegen sind, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. 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 o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

An dieser Stelle wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, eine grundsätzlich 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 Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine evtl. Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann.

Bezüglich der vorstehenden Hinweise ist allerdings festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall lediglich als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. Lage und topographische Situation), um den Vorhabenträger in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.

Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.

Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird nicht als zielführend erachtet.

Allgemein wird in diesem Zusammenhang noch auf das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und

Schadenspotenzialen zur Bewertung von „Überflutungsrisiken“ sowie das DWA- Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" und das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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.

Auf Ziffer 4.1.1 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestandsituation wird auf die Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 4.1 „Bestandsituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen“ verwiesen.

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen oder deren Umgriff.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen. Der 400 m bis 500 m südlich / westlich verlaufende „Krebsbach“ und dessen engerer Talraum-Bereich sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.
Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände bzw. die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ (diese können / werden jedoch mit nur einer Ausnahme erhalten) sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich der bis zu 3 m hohen Wallanlage (diese wird i.V.m. dem Planvorhaben komplett überplant) potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.
- Des Weiteren erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).
- Ein Teilbereich der Plangebietsfläche, die Fahrbahn der vormaligen Trasse der Kr MN 16, wurde im Zuge der Verlegung der Kreisstraße entsiegelt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird dieser Flächenbereich mit überplant und der dafür entsprechend notwendige Ausgleichsflächen-Ersatz andernorts erbracht. Auf die nachfolgenden Ziffern 7. und 8. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Artenschützerische Bewertung

Vorab ist an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass für den Großteil der vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und hinsichtlich der max. zulässigen Baumasse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

A) Lebensraumpotential des Vorhabengebietes, allgemein:

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des PG selbst aufgrund der Bestandssituation / Realnutzung und Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, vergleichsweise hohen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Insbesondere sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential (durch v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) sowie auch i.V.m. den bestehenden Straßen-Verkehrsflächen (Kr MN 16, „Lindenstraße“ und „Ahornweg“), der nördlich gelegenen Bahn-Trasse / -Strecke München-Lindau und nicht zuletzt mit der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung gegeben. Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände (die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich des bis zu 3 m hohen Erdwalls) grundsätzlich potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) sind im PG selbst und dessen Nahbereich / direkten räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Zudem werden die bereits bestehenden, etwas älteren Gehölze (Linden und eine Esche; mittleren Alters) entlang der „Lindenstraße“ i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben sowie den nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt und im Rahmen der Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgesetzt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-Trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde mittleren Alters am Westrand des PG hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen. Abschließend ist zudem festzuhalten, dass auch der bis zu Rund 3 m hohe Erdwall im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch der sich darauf befindende Gehölzbestand jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) komplett überplant bzw. entfernt wird.

Im Ergebnis ist damit i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens im Wesentlichen eine Fläche mit regional typischer Wiesenvegetation i.V.m. einer vergleichsweise intensiv landwirtschaftlichen Grünlandnutzung betroffen (diese ist zudem bereits nahezu vollständig als Gewerbegebiet bestandskräftig ausgewiesen); weiterhin werden vorliegend auch die auf dem Erdwall vorhandenen Bestandsgehölze jüngeren Alters sowie Straßenebenflächen mit entsprechender Ausprägung entlang der „Lindenstraße“ und insb. auch westlich entlang der Kreisstraße überplant (Flächenbereich der vormaligen Straßen-Trasse der Kr MN 16).

B) Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen:

Mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumpprägenden Grünstrukturen erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der

bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation). Aufgrund dessen wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Festsetzung einer fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme (i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz) zur "Eindämmung der Lichtverschmutzung" getroffen, um die diesbezüglichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend den Erfordernissen aus fachlicher Sicht adäquat zu berücksichtigen. Durch die Regelung gem. § 10 der textlichen Festsetzungen zur Vorkehrung gegen Lichtverschmutzung bzw. Reduzierung / zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung können nach derzeitigem Kenntnisstand die entsprechend erforderlichen artenschutzfachlich- / rechtlichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung damit abschließend abgehandelt werden.

Zudem wird an dieser Stelle neuerlich auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 generell hingewiesen.

C) FAZIT:

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.

- Zwingende Voraussetzung hierfür ist allerdings zum einen, dass die erforderlichen Rodungs- / Baumfällarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. durchgeführt werden!
- Zum anderen ist für diese Bewertung ebenfalls die Beachtung der Regelung des § 10 der Festsetzung durch Text bzw. die entsprechend festgesetzte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgenden Artenschutz gegenüber den Belangen i.V.m. dem oben ausgeführten potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen obligat!

Entsprechend ist eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens 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 Gehölzbeständen bzw. auch in den zu rodenden / zu entfernenden Gehölz-Strukturen sowohl entlang der „Lindenstraße“ als auch i.V.m. den Gehölzen auf dem bis zu rund 3 m hohen Erdwall vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden mit Blick auf die strukturelle Gesamtsituation im Umfeld des Vorhabengebietes, bei einer evtl. temporären Störung sowie insb. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verlustes eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes, ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im umliegenden Nahbereich vor. Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02 erfolgen!

Allgemeiner Hinweis:

Abschließend ist an dieser Stelle nicht nur in Bezug auf die erforderlichen Rodungs- / Baumfäll-Maßnahmen i.V.m. dem Vorhaben sondern gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen neuerlich darauf hinzuweisen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind; zulässig sind

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 zulässig.

4.2.5 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet und dessen räumlich funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Weiterführend wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Gesamtplanungskonzeption stellt - aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung (vgl. Kapitel 1) sowie mit Blick v.a. auf die Lage am nordöstlichen Ortsrandbereich und die besondere Bestandssituation / Standortgunst (u.a. hinsichtlich der Erschließungssituation / Lage zu Siedlungsbereichen) bzw. der im Ergebnis sehr gut für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes geeigneten Plangebietsflächen - im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein situativ-bedarfgerechtes, weitreichend gesamtgebietsverträgliches Planvorhaben innerhalb des vorliegenden, zum Großteil bereits als Gewerbegebiet (GE; gem. § 8 BauNVO) bestandskräftig ausgewiesen Flächenumfangs dar. Die weiterführend zielgerichtete und bzgl. der öffentlichen Belange gesamtplanerisch möglichst standortverträgliche Nutzung der Vorhabenflächen (gegenüber einer Ansiedlung von sonst. Gewerbebetrieben mit einem ggf. Konfliktpotential bzgl. der direkt benachbarten Wohnnutzungen) ist generell gerade auch in Zusammenhang mit einem bewussten Umgang mit Grund und Boden / möglichst sparsamen Flächenverbrauch in Bezug auf die weitere gesamtgemeindliche Entwicklungssituation als grundsätzlich wünschenswert zu bewerten (letztlich i.S. der Umsetzung einer größtmöglich intensiven, situativ-verträglichen Flächennutzung an hierfür besonders gut geeigneten Standorten). Vor diesem gesamtplanerischen Hintergrund soll auf den gegenständlichen, für das Vorhaben prädestinierten Flächen dennoch ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit mit Blick auf die Umsetzung einer bedarfsgerechten, zweckmäßig-zielführenden und v.a. auch zukunftssträchtigen Bebauung am vorliegenden Standort zugelassen werden.

Für eine zielführende, standortverträgliche Planungskonzeption ist hierfür im Hinblick auf Lage und Bestandssituation / Umfeld der Vorhabenflächen, neben der Berücksichtigung einer entsprechend geeigneten städtebaulichen Konzeption (darunter v.a. auch bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und darunter gerade auch der Bebauungsintensität mit hochbaulichen Anlagen), im gegenständlichen Planungsfall insb. auch die Ausbildung eines situativ-bedarfgerechten, gesamtplanerisch verträglichen Rand- / Übergangsbereiches zum Landschaftsraum nach Richtung Osten / Nordosten von Bedeutung; - v.a. auch in Bezug auf die Wirkung des Bereiches am nördlichen Ortsrand von Ungerhausen. Dies wird in der vorliegenden Planungskonzeption im Wesentlichen durch die weitestmögliche Festsetzung der bestehenden Gehölze entlang der „Lindenstraße“ als zu erhaltender Gehälzbestand sowie die Ausweisung von weiteren Baumstandorten und räumlich-wirksamen Grünflächen v.a. im Osten des PG entlang der Kr. MN 16 bewerkstelligt bzw. sichergestellt.

Zur Erreichung der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen sowie im Hinblick auf die weiteren, im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. Belange wurden für die vorliegende Baugebiets-Änderung und -Erweiterung insb. folgende Eckpunkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird entsprechend Anlass und Bedarf bzw. Zielsetzung der Planung (s. vorstehendes Kapitel 1.) als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gem. § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In Berücksichtigung der Erfordernisse / Eckpunkte, etc. auf Grundlage der bereits parallel ausgearbeiteten, konkreten weiterführenden Planungen (gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023) wird das festgesetzte „Gesamt-Sondergebiet“ mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte, standortverträgliche Gesamtplanungskonzeption dabei weiterhin in 2 Baugebietsteiflächen mit den Bezeichnungen „SO-1“ und „SO-2“ unterteilt. Damit können, entsprechend der vorliegend gewünschten gesamtplanerisch-städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde in Bezug auf die bauliche Entwicklung des Gesamt-Baugebietes „Im Hart“, auf diese 2 Baugebietsteiflächen bezogen auch den jew. Erfordernissen entsprechend gesonderte, bedarfsgerechte städtebauliche Regelungen i.V.m. dem benötigten, unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung bzw. bezüglich der max. Firsthöhen (FH) getroffen werden (insbesondere i.S. einer gewünschten Staffelung / Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude).

Im Ergebnis wird mit dieser Unterteilung des Baugebietes, in Kombination mit den entspr. getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und insb. auch der differenziert festgelegten (vergleichsweise engen / reduzierten) Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen, sowie dem begleitend festgelegten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmenkonzept (s. nachfolgendes Kapitel 6.) die Standort-Verträglichkeit des Vorhabens sowohl am nordöstlichen Ortsrand / Orteingangsbereich entlang der Kr MN 16 als auch gegenüber dem benachbarten Siedlungsbestand / bestehenden Siedlungsgefüge von Ungerhausen bestmöglich und weitreichend sichergestellt.
- Hinsichtlich einer bedarfsgerechten und nachhaltig funktionierenden sowie insq. weitreichend standortverträglichen Gesamtplanungskonzeption sind im Einzelnen folgenden Nutzungen im Bereich der Sondergebiets(teil)flächen zulässig:
 - die Errichtung von Gebäuden und Anlagen eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (SB-Marktes), der zur örtlichen Nahversorgung dient, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² als Obergrenze inklusive eines darin integrierten Backshops mit Cafe / Imbiss.

Gemäß LEP 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“, 5.3.1 „Lage im Raum“ sind Ausweisungen für Betriebe in allen Gemeinden zulässig „bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (...); diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (= „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“). Außerdem wird (ergänzend hierzu) auf die Inhalte des vorstehenden Kapitels 3.4.2 dieser Begründung bzw. auf die im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens fachgutachterlich nachgewiesene Verträglichkeit des Planvorhabens verwiesen (s. Gutachten der Firma Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, in der Fassung vom 15.01.2024, das den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt ist);
 - weiterhin dürfen im Bauland sämtliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (SB-Marktes) sowie des Backshops mit Cafe / Imbiss errichtet werden;
 - auch sind alle sonstigen, im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig (wie insbesondere z.B. Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Wege- / Zufahrtsflächen / Fahrgassen inkl. der für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen Nebenanlagen (wie Beschilderungen / Hinweistafeln, Pfosten / Planken, Beleuchtungen, Schranken(anlagen) und dergl.), Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einkaufswagen-Sammelstellen bzw. -Unterstände, Aktionsflächen / -boxen und der Eigenwerbung dienende Werbeanlagen gem. §§ 6.7 / 6.7.1, etc.);
 - darüber hinaus sind gegenständlich / i.V.m. der bestehenden „städtebaulichen Gemengelage“ bzw. der besonderen Bestandssituation aller Nutzungen im Plangebiets-Umgriff, hinsichtlich einer nachhaltig funktionierenden Gesamtplanungskonzeption in Bezug auf die erforderliche Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange, sämtliche bauliche Anlagen und Maßnahmen zulässig,

welche i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen erforderlich sind (wie z.B. Wallanlagen, Lärmschutzwände od. sonstige lärmreduzierende bauliche Systeme, Schranken(anlagen), etc.);

- Abschließend erfolgt hinsichtlich einer abschließenden planungsrechtlichen Bestimmtheit i.V.m. den vorliegend zulässigen Nutzungen die klarstellende Festsetzung, dass im Bereich der SO-Ausweisung ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (SB-Marktes) inklusive eines darin integrierten Backshops mit Cafe / Imbiss als begleitende Nutzungen zulässig ist, der zur örtlichen Nahversorgung dient.

Entsprechend werden alle weiteren Einzelhandelsbetriebe bzw. Nutzungen auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen Planung als unzulässig erachtet bzw. konsequent ausgeschlossen.

- Der im nordwestlichen Randbereich des PG gelegene, kleine als „GE_b“ in einem grauen Farbton gekennzeichnete Bauland-Fläche wird als "Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen" im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Dieser kleine Flächenbereich wird im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung lediglich plangraphisch an die Flächen-Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung angepasst.

Des Weiteren wird zur abschließenden Bestimmtheit der in diesem Flächenbereich planungsrechtlich geltenden „Festsetzungs-Kulisse“ festgesetzt, dass innerhalb dieser als „GE_b“ gekennzeichneten Teilfläche des Baugebietes die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) und der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002) unverändert fortgelten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als auch durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Werte für die höchstzulässigen Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) bestimmt.

Als übergeordnete Zielsetzung soll, in Berücksichtigung der Erfordernisse / Eckpunkte auf Grundlage sowohl von Anlass und Zielsetzung der Planung (s. Kapitel 1) als auch der bereits parallel ausgearbeiteten, konkreten weiterführenden Planungen (gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023), die bestmögliche und weitreichende Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale im Rahmen einer situativ-bedarfsgerechten, weitreichend standortverträglichen Gesamtplanungskonzeption bewerkstelligt werden.

An dieser Stelle ist erneut anzumerken, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, mit einer GRZ von 0,7 sowie einer max. Firsthöhe (FH) von 10,0 m im Umgriff der Plangebietsflächen (bestandskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 und 1. Änderung aus dem Jahr 2002).

- In diesem gesamtplanerischen Zusammenhang wird die GRZ selbst mit einem Wert von 0,4 (in Bezug auf die zulässige bauliche Intensität bzw. die Überbaubarkeit der Plangebietsflächen mit „hauptbaulichen Anlagen“) vergleichsweise niedrig festgesetzt.

Allerdings wird in Berücksichtigung der Standortsituation und der besonderen situativen Erfordernisse i.V.m. dem Vorhaben sowie auch mit Blick auf das hierfür letztlich im PG vorhandene Flächenpotential die Festsetzung getroffen, dass für eine zielführende bzw. bedarfsgerechte und insb. nachhaltig funktionale Gesamtplanungskonzeption vorliegend die zulässige Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze die maximal zulässige GRZ bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden darf.

Zusätzlich wurde in diesem Zusammenhang festgelegt, dass die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (mit orangem Farbton als SO gekennzeichnete Flächenbereich) hinzugerechnet werden.

Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht soll mit diesen Überschreitungs-Regelungen (unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung für die bauliche Intensität / Überbaubarkeit mit hauptbaulichen Anlagen bzw. Gebäuden) gerade hinsichtlich der vergleichsweise nur eingeschränkt vorhandenen Flächenpotentiale eine hohe Intensität und Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden, um eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen für die angestrebte Nutzung situativ nachhaltig sicherzustellen. Dies erfolgt vorliegend im Wesentlichen mit Blick auf die vorbeschriebene besondere Lage und Bestandssituation / Lagegunst des gegenständlichen Vorhabengebietes sowie auch auf die gesamtplanerische Berücksichtigung der bereits vorhandenen, umgebenden (Flächen)Nutzungen grundsätzlich in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen.

Im Ergebnis wird damit im gegenständlichen Planungsfall insb. sowohl in Berücksichtigung der noch vorhandenen übrigen Flächenpotentiale als auch der besonderen Bestandssituation und Lagegunst der plangegenständlichen Flächen eine weitreichende bauliche Verwertbarkeit des nahezu gesamten „Baulandes“ des PG planungsrechtlich ermöglicht bzw. wird im gesamtplanerischen Kontext als verträglich erachtet.

- Die Festlegung der Höhenentwicklung der Bebauung / Gebäude in den zwei vorbeschrieben festgesetzten Baugebiets-Teilflächen („SO-1“ und „SO-2“) wird durch entsprechend festgesetzte Werte für die Firsthöhen (FH) sowie Wandhöhen (WH) als Höchstmaß bestimmt:
 - Dabei beträgt in der Baugebietsteilfläche „SO-1“ das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) 6,5 m und das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) 9,5 m;
 - in der Baugebietsteilfläche „SO-2“ beträgt das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) sowie auch für die Firsthöhe (FH) jeweils 6,5 m.

Durch diese entsprechend getroffenen, „gestaffelten“ Festsetzungen für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper in den zwei Baugebietsteilflächen - in Kombination v.a. auch mit der differenziert festgelegten (vergleichsweise engen / reduzierten) Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie dem qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmenkonzept - wird in Berücksichtigung insb. der Erfordernisse der Bestandssituation und der Eckpunkte des am Standort zur Umsetzung vorgesehenen Planvorhabens sowie auch der räumlichen Lage der Plangebietsflächen am nordöstlichen Ortsrand / Ortseingangsbereich entlang der Kr MN 16 und gegenüber dem benachbarten Siedlungsbestand / bestehenden Siedlungsgefüge von Ungerhausen, eine bedarfsgerechte und schlüssige Planungskonzeption in einem aus gesamtplanerischer Sicht verträglichen Umfang sichergestellt.

Wesentliche Zielsetzung stellt dabei v.a. auch die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschafts- und Ortsbild in einem bestmöglichen und weitreichenden Umfang im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption dar.

- Dabei beziehen sich die vorstehenden, max. zulässigen Firsthöhen (FH) sich auf die Kubaturen bzw. Außen-Maße der Haupt-Baukörper / -Gebäude. Im Hinblick auf eine gesamt-konzeptionell bestmöglich funktionierende, bedarfsgerechte und zukunfts-trächtige Planung können deshalb weiterhin Überschreitungen
 - nachweislich erforderliche technische Anlagen wie z.B. Kamine, Lüfter, u.ä.;
 - bauliche Anlagen, welche i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen erforderlich sind sowie
 - auf Überdachungen für Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren, gemäß § 6.6 der textlichen Festsetzungen.

Die Möglichkeit der Gewährung einer Zulässigkeit obliegt dabei, aufgrund der hierfür zielgerichtet getroffenen Festsetzung nach § 31 Abs. 1 BauGB, allerdings allein der „beschlussmäßigen Entscheidung“ der Gemeinde auf Grundlage einer jew. gesonderten Einzelfallbetrachtung.

- Zur Sicherstellung einer abschließenden planungsrechtlichen Bestimmtheit bzgl. der Höhenfestsetzungen wird i.V.m. der Höhenlage für die Gebäude, in Berücksichtigung der Erfordernisse / Eckpunkte der zur Umsetzung vorgesehenen Bebauung, die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) des Hauptgebäudes ein Wert von max. 616,0 m ü.NN (über Normalnull) festgesetzt.

Dabei wird die festgesetzte Wandhöhe (WH) definiert als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Dachhaut und der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) - senkrecht gemessen an der Außenwand der Fassade. Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen und den ggf. im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der NN-Höhen beizufügen sind; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen

- Abschließend wird an dieser Stelle nochmals generell darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen liegt (nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen. Auf Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen wurden aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt.

Die Lage / Führung der differenziert festgelegten (vergleichsweise engen / reduzierten) Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen orientiert sich dabei insb. an den Erfordernissen der Bestandssituation sowie den Eckpunkten des am Standort zur Umsetzung vorgesehenen Planvorhabens (auf Grundlage der Planungs- / Projektunterlagen mit Stand September 2023; siehe nachrichtlich-informative Darstellungen in der Planzeichnung).

Insgesamt trägt das entsprechend ausgewiesene, letztlich nur bzgl. des Maßes der baulichen Nutzungen bzw. im Wesentlichen nur bzgl. der Firsthöhen-Festsetzungen untergliederte Baufenster zu einer gewünschten größtmöglichen Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit für das konkrete Vorhaben der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes bei.

- Terrassen / Terrassenbauwerke: Zusätzlich hierzu wurde in Bezug auf die Zulässigkeit hauptbaulicher Anlagen, hinsichtlich einer gesamtplanerisch zielführenden, situativ-bedarfsgerechten Planungskonzeption (mit Blick auf das gewünschte, am Standort zur Umsetzung vorgesehene Planvorhaben), die ergänzende Festsetzung getroffen, dass die Errichtung von Terrassen bzw. Terrassenbauwerken nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „Te“ und blauer Umgrenzungs-Strichlinie gekennzeichneten „Überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen“ zulässig ist.
- Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der für das Vorhaben benötigten Bebauung wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist im PG auch die Zulässigkeit für die erforderliche Errichtung von Gebäuden / Hausformen mit einer Länge von über 50 m gegeben.
- Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), sind anzuwenden. Die vorliegend festgesetzte Situierung des nicht weiter untergliederten bzw. räumlich differenzierten Baufensters trägt u.a. auch im Hinblick auf die möglichen, zulässigen Grundrissituationen den im vorliegenden Planungsfall am gegenständlichen Standort zu berücksichtigenden, städtebaulich relevanten Belangen bestmöglich Rechnung. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind nicht erforderlich.

5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Weiterhin sind im Hinblick v.a. auf die Bestandsituation und die Eckpunkte des vorliegenden, besonderen Planvorhabens für eine weitreichend standortverträgliche Gesamtplanungskonzeption innerhalb der

ausgewiesenen Umgrenzungslinie bzw. Flächenumgrenzung von Flächen für „Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, die mit besonderer Zweckbestimmung als „St/Na“ (= Stellplätze / Nebenanlagen) gekennzeichnet sind, nur die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- "offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Wege- / Zufahrtsflächen / Fahrgassen inkl. der für die verkehrstechnische Ordnung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Einfriedungen, Beschilderungen / Hinweistafeln, Pfosten / Planken, Beleuchtungen, Schranken(anlagen) und dergleichen),
- sonst. Nebenanlagen für Einkaufswagen-Sammelstellen / -Unterstände sowie Aktionsflächen / -boxen sowie
- eine freistehende Werbeanlage bzw. ein „Parkplatzzufahrtspylon“ gemäß § 6.7.1, Unterziffer „d“.

Des Weiteren bzw. ergänzend hierzu wurde insb. auch hinsichtlich einer weitreichend flexiblen, nachhaltig funktionalen Planung die abschließend klarstellende Regelung getroffen, dass die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen sowie auch von baulichen Anlagen, welche i.V.m. den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen erforderlich sind (wie z.B. Wallanlagen, Lärmschutzwände od. sonstige lärmreduzierende bauliche Systeme, Schranken(anlagen), etc.), im gesamten Bereich des mit SO in orangem Farbton als Bauland gekennzeichneten Flächenbereiches zulässig ist.

- Abschließend wurde aufgrund der am Standort zur Umsetzung vorgesehenen / benötigten Bauungs- & Nutzungssituation (in Orientierung an den Eckpunkten des vorgesehenen Planvorhabens, auf Grundlage der Planungs- / Projektunterlagen mit Stand September 2023 - siehe nachrichtlich-informative Darstellungen in der Planzeichnung) sowie bzgl. Zuschnitt und Flächengröße des Baugrundstückes im vorliegenden besonderen Planungsfall die Regelung getroffen, dass für das Vorhaben des Verbrauchermarktes mindestens 1 Stellplatz je begonnener Verkaufsfläche von 12 m² zu errichten bzw. nachzuweisen ist .

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung erfolgt aufgrund v.a. von Lage und Bestandssituation sowie der Zielsetzung der Planung im gesamtplanerischen Kontext eine situativ-bedarfsgerechte Festlegung von Regelungen insbesondere zur Gebäudekubatur sowie räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper für die bis zu max. 9,5 m hohe Bebauung (max. Wert für die FH) sowie zu Dachneigungen und Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen.

Wesentliche gestalterische Festsetzungs-Eckpunkte der im PG zur Ausführung möglichen baulichen Anlagen / Gebäude:

- Form und räumliche Ausrichtung der Baukörper: Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Die Stellung / räumliche Ausrichtung der Hauptgebäudekörper ist dabei in dem Teilgebiet „SO-1“ grundsätzlich parallel zu der festgelegten Firstrichtung zu situieren / anzuordnen.
- Um ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der künftigen Bebauung zu ermöglichen, sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach-, Flachdach- und Pultdachformen sowie (gegenüber) versetzte Pultdachformen mit Dachneigungen von 0 ° bis max. 12 °.
Hinweis: Grundsätzlich sollte die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten, im Sinne einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht harmonischen Gebäudegestaltung.
- Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind grelle sowie auffallende Farbigkeit und Oberflächengestaltung nicht zulässig. Grundsätzlich wird die Verwendung von gedeckten Farbtönen bzw. Farbgebungen in Pastelltönen empfohlen.

Außerdem ist in Berücksichtigung der besonderen Lage und Bestandssituation sowie insb. auch hinsichtlich Art und Maß / Dimensionierung der zu erwartenden großflächigen Bebauung / Baukörper zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Orts- / Landschaftsbild bzw. für eine weitreichend

standortverträgliche Planung die ost-, west- sowie auch nordseitige Fassade / Gebäudeaußenhaut des Hauptbaukörpers jeweils mit bzw. in einem Flächenanteil von mind. 1/3 zu verkleiden / verschalen. Dabei hat dies in einer entsprechenden Gestaltung bzw. gestalterischen Ausführung zu erfolgen, dass insbesondere Form, Werkstoff / Materialausführung und Farbgebung sowie auch Maßstab und Anbringungsart dieser (anteiligen) Fassadenflächen sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (beispielsweise werden entsprechende holzverkleidete /-verschaltete Flächenbereiche vorzugsweise in einer Ausführung aus unbehandeltem Lärchenholz empfohlen).

Des Weiteren sind Dach- und Außenbauteil- / Außenwandbegrünungen zulässig und werden planerisch ausdrücklich befürwortet.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen (insbesondere in Bezug auf Fassadengestaltung, Dacheindeckung und -neigung).

- Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Wahrung / des Erhalts einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes generell Dachständer, Antennen und oberirdische Zuführung von Leitungen nicht gestattet sind, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im PG sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen sind.

Ebenfalls sind aus diesen Gründen im verfahrensgegenständlichen Einzelfall Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter in das Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Flächen (Grünflächen und Verkehrsflächen) aus nicht sichtbar sind.

- Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.

Bei Flachdachformen sowie gering geneigten Satteldach- oder Pultdachformen bis zu max. 8° Dachneigung können auch aufgeständerte bzw. von der Dachhaut abgewinkelte Anlagen zur solarenergetischen Nutzung in paralleler und symmetrischer Anordnung bis zu einer Anlagenhöhe von max. 0,8 m ausnahmsweise zugelassen werden (Bewertung / Beschluss der Gemeinde auf Grundlage der Einzelfallentscheidung in Bezug auf das konkrete Vorhaben). Die Höhen werden dabei jeweils vom höchsten Punkt der Module (OK Modulbauwerke) als Lot auf die Oberkante (OK) der Dachhaut gemessen. Zudem muss deren Anbringung in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Generell sollte bei der Anordnung der Bauteile auf ein möglichst homogenes Erscheinungsbild (möglichst blockartig-zusammenwirkende Anlagen / Anlagen-Teilbereiche) geachtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass insb. im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit i.V.m. den vorstehenden abgewinkelte Anlagen zur solarenergetischen Nutzung (s. § 6.6.1 der textlichen Festsetzungen) den Bauantragsunterlagen ein abschließend aussagekräftiger Gestaltungsplan zu Ausführung, Lage und Material technischer Anlagen / Aufbauten, räumliche Untergliederung / -teilung, etc. der Dachflächen der Gebäude beizulegen ist.

- Einfriedungen:

Des Weiteren werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträgliche Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen:

So dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu berücksichtigen (Durchschlupfmöglichkeiten / Durchlässigkeit).

Soweit dies im Einzelfall z.B. für die Sicherung von Lagerflächen, etc. erforderlich ist, kann eine

Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe der Einfriedung auf bis zu max. 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden (Bewertung / Beschluss der Gemeinde auf Grundlage der Einzelfallentscheidung in Bezug auf das konkrete Vorhaben), soweit die Erfordernis besonderer sicherheits- bzw. versicherungstechnischer Gründe nachweislich gegeben ist.

Weiterhin werden die Verwendung von Kunststoffzäunen im Allgemeinen sowie entlang der öffentlichen Flächen (Grünflächen und Verkehrsflächen) die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechteten und Draht- / Stabgitterzäunen im Hinblick auf die Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf die grünordnerisch-landschaftspflegerische Maßnahmenkonzeption als unverträglich angesehen und sind deshalb unzulässig.

Dementsprechend ist entlang der öffentlichen Flächen nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung 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.

Ebenfalls ist aus denselben Gründen die Verwendung von massiven Bauteilen wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. nicht zulässig.

Außerdem sollten die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

- Werbeanlagen:

Abschließend werden im vorliegenden Planungsfall hinsichtlich der Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes bzw. einer insg. weitreichend standortverträglichen Planungskonzeption, auf Grundlage der gewünschten, zur Umsetzung vorgesehenen Planung für den Verbrauchermarkt (gem. den Planungs- / Projektunterlagen mit Stand September 2023; siehe nachrichtlich-informative Darstellungen in der Planzeichnung), insb. abschließend bestimmte Regelungen zur Anzahl und Größe / Dimensionierung von Werbeanlagen sowie deren Lage / Standort getroffen (s. entsprechende Verortung in der Planzeichnung):

Im Allgemeinen sind nur Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistung / Leistungserbringung zulässig. Entsprechend sind Werbeanlagen für Unternehmen und Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung (sog. „Fremdwerbeanlagen“) unzulässig.

Weiterhin müssen diese grundsätzlich baulich untergeordnet und so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche od. blinkende Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen wie z.B. Himmelsstrahler / Skybeamer, Bildprojektoren aller Art, inkl. Laserlicht und Hologrammprojektoren, etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- / Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Außerdem sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen generell unzulässig.

In Bezug auf das verfahrensgegenständliche Planvorhaben bzw. den vorliegenden besonderen Einzelfall i.V.m. der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sind auf Grundlage der gewünschten, zur Umsetzung vorgesehenen Planung (gem. den Planungs- / Projektunterlagen mit Stand September 2023; siehe nachrichtlich-informative Darstellungen in der Planzeichnung), im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung sind nur folgende Werbeanlagen zulässig:

- a) Insgesamt 2 baulich untergeordnete Werbeanlagen an der Gebädefassade des Hauptgebäudes bzw. jeweils 1 Werbeanlage an der ostseitigen sowie nordseitigen Gebädefassade:
 - Werbeanlage an der Nordfassade: max. Höhe von 1,3 m sowie max. Breite von 10,0 m.
 - Werbeanlage an der Ostfassade: max. Höhe von 1,5 m sowie max. Breite von 11,0 m.
- b) Abweichend von § 6.7 Satz 4 ist am nordöstlichen Randbereich in der Baugebietsteifläche „SO-2“ im Dachbereich 1 (einzelne) Werbeanlage (auf der Dachfläche des geplanten Backshops):
 - Werbeanlage in Form eines Würfels (sog. „EDEKA-Würfel“) mit einer Kantenlänge von max. 2,5 m.

- c) Eine (einzelne) freistehende Werbeanlage auf dem eigenen Grundstück mit Werbung für die Stätte der Leistung östlich angrenzend an die Baugebietsteilfläche „SO-2“ (Standort s. Nummer / Ziffer ① in der Planzeichnung):
- freistehende Werbeanlage / „Werbepylon“ in Form einer Stele mit einer Höhe von max. 6,0 m, einer Breite von max. 2,0 m sowie einer Tiefe von max. 0,2 m. Die Werbefläche selbst darf einen Mindestabstand von 2,2 m zur OK des Geländes bzw. der Fundamentierung nicht unterschreiten.
- d) Eine (einzelne) freistehende Werbeanlage auf dem eigenen Grundstück mit Werbung für die Stätte der Leistung östlich angrenzend an den Zufahrtbereich zur „Lindenstraße“ (Standort s. Nummer / Ziffer ② in der Planzeichnung):
- freistehende Werbeanlage / „Parkplatzzufahrtspylon“ in Form einer Stele mit einer Höhe von max. 3,1 m, einer Breite von max. 0,8 m sowie einer Tiefe von max. 0,25 m.
- e) Insgesamt 3 freistehende Werbeanlagen auf dem eigenen Grundstück mit Werbung für die Stätte der Leistung nordöstlich angrenzend an die Baugebietsteilfläche „SO-2“ (Standorte s. Nummer / Ziffer ③ in der Planzeichnung):
- freistehende Werbeanlagen / „Werbe-Fahnenmasten“ mit einer Höhe von jeweils max. 8,0 m und Profilauslegern von max. 1,6 m. Die Werbefläche der Werbefahnen selbst darf eine max. Länge von 4,5 m und eine max. Breite von 1,6 m sowie eine max. Fläche von 6,5 m² nicht überschreiten.

Dabei ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen bindend, deren Lage / Standort allerdings in geringfügigem Umfang bis zu max. 5,0 m veränderlich.

Im Allgemeinen wird an dieser Stelle neuerlich darauf hingewiesen, dass die Auflagen, Beschränkungen, etc. im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße MN 16 zwingend zu beachten sind (s. hierzu Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“).

Verkehrstechnische Erschließung / Ver- und Entsorgung sowie grünordnerisches Maßnahmenkonzept:

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des PG im Allgemeinen sind grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen insb. unter der nachfolgenden Ziffer 11. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Zudem wird bzgl. der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption auf die zugehörigen Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 6. dieser Begründung verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen – die „Lindenstraße“ sowie der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Abschnitt des „Ahornweges“ – rund 2.370 m² bzw. etwa 23 %.

Die restlichen ca. 640 m² bzw. ca. 6 %, die als „Öffentliche Verkehrsfläche“ neu festgesetzt werden, sind in dem bestandskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) bereits ausgewiesen; folglich werden diese Flächen aus planungsrechtlicher Sicht ebenfalls nicht neu in Anspruch genommen.

Des Weiteren weist der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ rund 625 m² bzw. ca. 6 % und der Anteil der „Öffentlichen Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ ca. 225 m² bzw. ca. 2 % auf.

Weitere 210 m² bzw. ca. 2 % werden zur Anpassung der bestehenden Planung im Bereich anschließend an die Wendeanlage im Westen des Plangebietes – gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation unverändert – als Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen (GEb) festgesetzt.

Entsprechend weist die i.V.m. dem Planvorhaben festgesetzten Sondergebiets- bzw. Baulandfläche (SO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ selbst einen Anteil von rund 6.240 m² bzw. rund 60 % des PG auf. Davon sind 490 m² bzw. knapp 5 % zudem als Fläche auf Privatgrund (mit Lage innerhalb der Sondergebietsflächen) mit Umsetzung von Maßnahmen zur "Baugebietsdurchgrünung" vorgesehen (gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023) und dementsprechend auch nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung mit eingetragen.

Zudem besteht für den Großteil der festgesetzten Sondergebiets- bzw. Baulandfläche (etwa 5.540 m² bzw. ca. 54 %) auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen bereits ein weitreichendes Bau-recht: - die Flächen sind im Bestand bereits als Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Im Ergebnis ist die für die neugeplante Sondergebiets- bzw. Baulandfläche planungsrechtlich neu in Anspruch genommene Fläche mit insgesamt 700 m² bzw. einem Flächen-Anteil von nur ca. 7 % entsprechend als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Tabellarische Zusammenfassung Flächenbilanzierung:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 10.310 m ²	100 %
Bauland, Baugebiet SO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ / Neuausweisung Baugrundstücksfläche <i>(- davon anteilig, im Rahmen eines nachrichtlich-informativen Hinweises i.V.m. der Planungs-Umsetzung / Planungs-Vorschlages: Fläche auf Privatgrund (mit Lage innerhalb der Sondergebietsflächen) mit Umsetzung von Maßnahmen zur "Baugebietsdurchgrünung"; gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023)</i>	ca. 6.240 m ² (ca. 490 m ²)	ca. 60,5 % (ca. 5 %)
Bauland, Baugebiet GE _b - bestandskräftig	ca. 210 m ²	ca. 2 %
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“	ca. 625 m ²	ca. 6 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Straßenraumbegleitende Multifunktionsfläche“ insb. Möglichkeit für die Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc., Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.))	ca. 225 m ²	ca. 2,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 3.010 m ²	ca. 29 %

6 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschafts- / Ortsbild bzw. gegenüber den entsprechenden Umweltschutzgütern möglichst gering zu halten.

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

- A)** Aufgrund der räumlichen Lage der Plangebietsflächen am nordöstlichen Ortsrand bzw. unmittelbar am Ortseingangsbereich entlang der Kr MN 16 werden neben einer sowohl situativ-bedarfsgerechten als auch standortverträglichen, differenzierten Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen insb. auch abschließend bestimmte Regelungen hinsichtlich der Höhenlage und maximal zulässigen Höhenentwicklung der Wand- und Firsthöhen (WH & FH) sowie zum Maß der baulichen Nutzung und darunter gerade auch bzgl. der Bebauungsintensität mit hochbaulichen Anlagen getroffen.
- Damit erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht in Berücksichtigung / weitreichender Wahrung der Belange der Bestandssituation eine zielgerichtet-festgesetzte Begrenzung der Höhenlagen bzw. Höhenentwicklungen sowie der Bebauungsintensität i.V.m. (hoch)baulichen Anlagen. Hierdurch wird die geplante Bebauung im Zusammenwirken mit den gegenständlich zusätzlich getroffenen Regelungen - v.a. zur Gestaltung der baulichen Anlagen - im Rahmen einer städtebaulich-ziel führenden Gesamtplanungskonzeption auf ein situativ weitreichend gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt.
- Höhenlage der Gebäude: Für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) des Hauptgebäudes wird eine Höhenlage von max. 616,0 m ü.NN (über Normalnull) festgesetzt
- B)** Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Aufschüttungen, Abgrabungen sowie scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden. Die Veränderungen des (natürlichen) Geländes / Geländeprofiles dürfen auch nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens unbedingt erforderlichen Ausmaß, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegung für die OK RFB EG des Hauptgebäudes auf max. 616,0 m ü.NN, ausgeführt werden (insb. Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen gemäß dem notwendigen Umfang sowie erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen).
- Dabei sind mit Blick v.a. auf die Bestandssituation sowie den gesamtplanerischen Kontext i.V.m. den bereits bestandskräftigen Bauleitplanungen im Plangebiets-Umgriff generell Aufschüttungen bis max. 60 cm über natürlich anstehendem Gelände zulässig sowie Abgrabungen im Abstand von 5 m zu öffentlichen Flächen (Grünflächen sowie Verkehrsflächen) unzulässig. Ferner hat der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauer zu erfolgen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Beurteilung / Prüffähigkeit der entsprechenden Planungssituation den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage der baulichen Anlagen darzustellen.
- C)** 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 bzw. die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.
- Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
- D)** Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen. Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.); i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- E)** Baugebietsdurchgrünung:

Als planungskonzeptionelle Eckpunkte für eine in Berücksichtigung insb. von Art und Umfang / Intensität der geplanten Bebauung möglichst weitreichende, situativ-bedarfsgerechte Baugebietsdurchgrünung werden insg. 8 Gehölze mind. 2. Wuchsordnung an hierfür im gesamtplanerischen Zusammenhang zur Umsetzung zielführend möglichen bzw. geeigneten Standorten festgesetzt (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).

Deren Standorte wurden auf Grundlage bzw. in Abstimmung mit den Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023, für die Errichtung des Verbrauchermarktes inkl. Freianlagen, Parkplatz, Erschließungs- / Zufahrtsbereiche, etc. entsprechend festgelegt.

Zudem sind zur weiteren Optimierung der Baugebietsdurchgrünung i.V.m. mit sämtlichen dieser differenziert festgesetzten Gehölz-Standorte sowie in Berücksichtigung der Flächenbereiche, welche gem. den vorliegenden Planungs- / Projektunterlagen mit Stand September 2023 nicht mit baulichen Anlagen überplant werden, auf rund 490 m² bzw. knapp 5 % Anteil des PG entsprechende „Flächen auf Privatgrund (mit Lage innerhalb der Sondergebietsflächen) mit Umsetzung von Maßnahmen zur "Baugebietsdurchgrünung" zur Umsetzung vorgesehen und dementsprechend auch nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung mit eingetragen. Diese mind. 1,0 bis max. 5,0 m breiten Flächen, welche sich neben den Bereichen um die vorgenannten Einzelgehölz-Pflanzungen vorrangig am Süd- und Westrand der Sondergebietsflächen befinden, werden dabei ganz gezielt aufgrund der gewünschten, weitreichend flexiblen Gesamt-Planungskonzeption i.V.m. der Möglichkeit zur Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Baugebietsflächen nicht gesondert planungsrechtlich festgesetzt.

F) Anlagen- / Baugebietseingrünung:

Für die Schaffung einer qualitätsvollen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung ist mit Blick auf die gegenständliche Lage des PG am nordöstlichen Ortsrandbereich / Einmündungsbereich entlang der Kr MN 16 - neben des Erhalts der markanten, raumprägenden Bestandsgehölze entlang der nördlich gelegenen „Lindenstraße“ - vorrangig eine differenzierte Pflanzung von (ergänzenden) strukturbildenden Gehölzreihen / Einzelgehölzen mind. 2. Wuchsordnung (insg. 5 Stück; standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten) entlang des Plangebiets-Ostrand, innerhalb von bis zu 7,5 m breiten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ vorgesehen.

In Verbindung mit den zu erhaltenden, straßenbegleitenden Strukturbildnern entlang der „Lindenstraße“ sind dabei unmittelbar im Bereich der vorliegend neu ausgewiesenen Sondergebietsflächen (2 Linden und 1 Esche, mittleren Alters) entsprechend ausgeprägte / dimensionierte private Grünflächen von ca. 5 bis zu 7 m festgesetzt (in Kombination mit einem Verbot der Errichtung baulicher Anlagen), um eine weitreichend ungestörte Entwicklung dieser raumprägenden Bestandsgehölze nach Möglichkeit weiterhin zu gewährleisten.

Abschließend ist zwischen den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ der „Lindenstraße“ und den neu ausgewiesenen Baulandflächen (SO), mit Ausnahme des 13 m breiten Ein- und Ausfahrtbereiches, ein Grünstreifen auf Privatgrund von mind. 1,0 m Breite festgesetzt.

G) Öffentliche Grünflächen am Nordostrand:

Ergänzend hierzu wird, mit Blick auf die Sicherstellung sowohl einer situativ-bedarfsgerechten, möglichst qualitätsvollen Eingrünungssituation als auch einer nachhaltig funktionalen, bestmöglichen Aufrechterhaltung der (auch künftig) zu erwartenden flächengebundenen Nutzungs-Funktionen im öffentlichen Raum, am Ostrand des Plangebiets der gesamte dort an die geplanten privaten Grünflächen zur „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ angrenzende Flächenbereich (i. E. bestehende Grünflächen entlang der Verkehrsflächen) als Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Multifunktionsfläche“ überplant.

Auf diesen Flächen soll im gesamtplanerischen Zusammenhang zum einen die Anlage straßenraumbegleitender Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. erfolgen sowie zum anderen insbesondere auch die Möglichkeit für die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung

sowie von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.)) eingeräumt bzw. planungsrechtlich eröffnet werden.

- H) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf den Privaten Grünflächen allgemein unzulässig ist. Entsprechend sind die Flächen nach der Pflanzung / Begrünung weiterhin gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Ebenso dürfen diese nicht versiegelt und nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.

Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption sowohl sockellose Einfriedungen gem. § 7 als auch, auf Grundlage der Planungs- / Projektunterlagen mit Stand September 2023, freistehende Werbeanlagen gem. §§ 6.7.1 c) bis e) (= 1 x „Werbepylon“ in Form einer Stele, 1 x „Parkplatzzufahrtspylon“ sowie 3 x „Werbe-Fahnenmasten“) auf diesen Privaten Grünflächen errichtet werden.

Des Weiteren kann in den Privaten Grünflächen hinsichtlich einer nachhaltigen bzw. weitreichend zukunftsfrächtigen Gesamt-Planungskonzeption die Anlage von max. 2 Verbindungs-Wegeflächen, ausschließlich zum Zweck der fußläufigen Querung (die Nutzung durch motorisierten Verkehr ist unzulässig), mit einer Breite von jeweils max. 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Möglichkeit der Gewährung einer Zulässigkeit obliegt dabei, aufgrund der hierfür zielgerichtet getroffenen Festsetzung nach § 31 Abs. 1 BauGB, allerdings allein der „beschlussmäßigen Entscheidung“ der Gemeinde auf Grundlage einer jew. gesonderten Einzelfallbetrachtung.

- I) Des Weiteren werden detaillierte Festsetzungen i.V.m. den zu erhaltenden Bestandsgehölzen entlang der „Lindenstraße“ getroffen (insg. 7 Einzelgehölze, darunter 5 Linden und 2 Eschen). Dies erfolgt, neben der Berücksichtigung entsprechender naturschutzfachlicher Gesichtspunkte, insb. auch mit der Zielsetzung diese prägenden, straßenraumwirksamen Bestandsgehölze als wichtiger Teil der Baugebiets-eingrünung i.V.m. der weiterführenden Umsetzung der Planung zu erhalten. Auf die Eintragungen in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) sowie die entspr. hierzu detailliert getroffenen Festsetzungen durch Text unter § 8.9 wird verwiesen.

Zudem sind eindeutige, abschließend bestimmte Regelungen enthalten bzw. festgelegt zu ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle, für eine im begründeten Einzelfall wie z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit nicht zu vermeidende Fällmaßnahme eines zu erhaltenden Einzelgehölzes. So ist an dessen Standort 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.

Zusätzlich wird bzgl. der weiterführenden Vorgehensweise und insbesondere auch der Abstimmungs-erfordernis im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Ausführungen unter Ziffer 10. der textlichen Hinweise verwiesen.

- J) Für die vorstehend beschriebenen, in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und mindestens 2. Wuchsordnung besteht eine Pflanzbindung. Dabei ist auf die Umsetzung einer standortgerechten, artreichen Pflanzung bzw. die Verwendung unterschiedlicher Arten zu achten!

Dabei ist die Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen 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 bzw. bis zu max. 3,0 m veränderlich.

- K) Außerdem ist sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Gehölze ausschließlich die Verwendung von „gebietseigenem“ Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet

6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig. Dies gilt im Fall einer erforderlichen Neupflanzung der festgesetzten, zu erhaltenden Einzelgehölze entsprechend.

Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.5.2 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 9. der "Hinweise durch Text").

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten Grünflächen für die darin festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

- L) Zur Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der Gehölzpflanzungen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung wurde festgesetzt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

Als Ersatzmaßnahme für die Linde, welche überplant bzw. bei Umsetzung des Planvorhabens gefällt werden muss (Gehölz mittleren Alters südlich entlang der „Lindenstraße“ im Einmündungsbereich in den „Ahornweg“ mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m, gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m; Standort s. nachrichtlich-informative Eintragung in der Planzeichnung), ist an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort entlang des „Ahornweges“ wieder ein entsprechendes Gehölz 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

Dabei ist für die Ersatzpflanzung im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Charakteristik der übrigen / verbleibenden zu erhaltenden Bestandsgehölze eine der nachfolgenden Arten zu wählen (nicht zuletzt ist hierbei auch auf die Straßennamen „Lindenstraße“ und „Ahornweg“ zu verwiesen): *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde) oder *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn). Zudem werden hinsichtlich einer abschließend bestimmten Planungskonzeption hierfür als Pflanzen-Mindestqualität noch folgende Eckpunkte / Werte festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m.

- M) Um die Realisierung sowie auch den Vollzug der Pflanzgebote zweckmäßig-zielführend sicherzustellen, erfolgt die Aufnahme einer zeitlichen Regelung bzw. die Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund.

So wird vorliegend die Festsetzung getroffen, dass die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen sind.

- N) Abschließend ist festgelegt, dass die Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu erfolgen hat.

6.1 Allgemeine Hinweise zur Grünordnung

- Freiflächengestaltung: Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizugeben ist.

Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Größe und Material der befestigten Flächen, Einfriedungen und Nebenanlagen. Höhenangaben des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen.

Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

- An dieser Stelle wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.
- Arten- und Naturschutz: Es wird generell darauf hingewiesen, dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rundungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. zu erfolgen haben (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.
- Beeinträchtigung durch Lichtemissionen: Grundsätzlich sind Beleuchtungsanlagen im Freien so aufzustellen, auszurichten und zu betreiben, dass lediglich die zgedachten Wege, Plätze und Freianlagen, etc. in den dafür benötigten Zeiträumen erhellt werden. Die einschlägigen DIN sind zu beachten. Eine Regelung entsprechend den auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten situativ zu berücksichtigenden Erfordernissen hat ggf. im Rahmen der Einzelbaugenehmigung zu erfolgen. Zielsetzung ist eine weitestmögliche Reduktion schädlicher Lichtemissionen. Insbesondere ist auf insektenschonende Leuchtmittel, entsprechend zielführende Leuchtenkonstruktionen sowie auf ein intelligentes bzw. bedarfsgerechtes und zugleich mit den Gegebenheiten der Bestandssituation (Gebietsumgriff inkl. der Nachbarschaft) möglichst verträgliches Beleuchtungskonzept zu achten. In diesem Zusammenhang weiterführend wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 9. „Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz“ dieser Begründung verwiesen.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen v.a. im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen oder die Änderung von Planungskonzeptionen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

7.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte grundsätzlich unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (München, Dezember 2021) i.V.m. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die Ausarbeitung / Vorgehensweise der vorliegenden Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorgenommen.

7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

- In einem ersten Schritt (s. nachfolgenden Unterpunkt „A.“) wird auf Grundlage der Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für die verfahrensgegenständlich mit überplanten / geänderten, planungsrechtlich bereits bestehenden Ausgleichsflächen ermittelt, welche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Eisenbahnunterführung / Verlegung der Kreisstraße MN 16 mit Stand vom 21.01.2015 festgelegt wurden (i. S. eines „planungsrechtlichen Ausgleichsflächen-Ersatzes“).

Darüber hinaus ist in der Folge / zusätzlich hierzu ebenfalls der Ausgangszustand dieser Flächenbereiche vor Anlage der Ausgleichsflächen im Weiteren in die Eingriffsbilanzierung noch mit einzubeziehen.

- In einem zweiten Schritt (s. nachfolgenden Unterpunkt „B.“) werden zur Ermittlung des verfahrensgegenständlich „neu entstehenden Ausgleichsflächenbedarfs“ - in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation und darunter insb. auch des „Ausgangszustandes“ der vorstehend genannten / überplanten Ausgleichsflächen (= Zustand / Bestandssituation vor Ausgleichsflächen-Überplanung im Jahr 2015) - die entsprechend neu als Bauland / Sondergebietsflächen (SO) in Anspruch genommenen, im Wesentlichen zwischen der bestehenden Wall-Anlage und dem neuen Trassen-Verlauf der Kreisstraße MN 16 gelegenen Flächen / Teilflächenbereiche des Plangebietes zu Grunde gelegt (i. S. einer Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. Schaffung von „neuem Baurecht“).

Für die restlichen Flächen innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches ist i. E. kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich. Der Großteil der Plangebietsfläche liegt bereits innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Hart“ aus dem Jahr 1998. Für diese Bereiche besteht somit Großteils bereits ein umfassendes „rechtskräftiges Baurecht“ und entsprechend auch keine Ausgleichs(flächen)relevanz.

Für die ausgleichsrelevanten Teilflächen wird der Ausgleichsbedarf folgendermaßen ermittelt / berechnet:

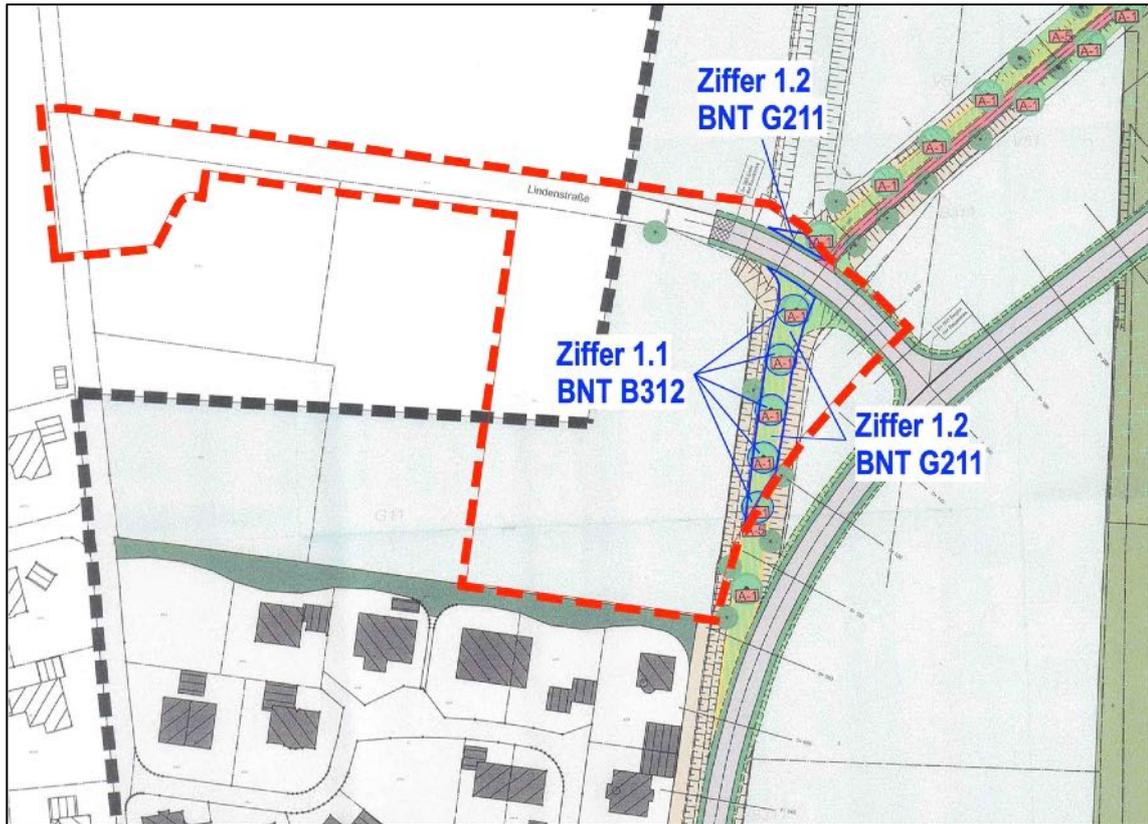
$$\boxed{\text{Ausgleichsbedarf}} = \boxed{\text{Eingriffsfläche}} \times \boxed{\text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \boxed{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}} - \boxed{\text{Planungsfaktor}}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

A.) Ermittlung naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf / „Ausgleichsflächen-Ersatz“ für die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens aus dem Jahr 2015 festgelegten Ausgleichsflächen

Als Grundlage zur Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen „Ausgleichsflächen-Ersatzes“ ist im nachfolgenden Übersichtsplan zur Verdeutlichung der hierfür heranzuziehenden planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation ein Ausschnitt des Maßnahmenplans aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (mit Ausschnitt aus der Plan-Legende) mit Stand vom 21.01.2015 wiedergegeben (erstellt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Eisenbahnunterführung / Verlegung der Kr MN 16).

Des Weiteren ist der Planausschnitt mit dem Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplan-Änderung und -Erweiterung überlagert und es sind darin für die Teilbereiche der betreffenden planfestgestellten Ausgleichsflächen, welche durch die gegenständliche Planung mit überplant / geändert werden, sowohl die in den Unterlagen mit Stand vom Januar 2015 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen(flächen) mit den entsprechenden Biotop-/Nutzungstypen (BNT) gekennzeichnet als auch die diesbezüglich zugeordneten Ziffern für die Beschreibung und Bewertung in der nachfolgenden Tabelle eingetragen.



Ausgleichsmaßnahmen		Planung	
(In Klammern die Codes nach Biotopwertliste) Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind den Maßnahmenblättern zu entnehmen.		<i>(nachrichtliche Übernahme IWA Kempton, Stand 01-2015)</i>	
	A-1: Neupflanzung Laubbaum I. Ordnung (B311)		Geh- und Radweg
	A-2: Neupflanzung Laubbaum II. Ordnung (B311)		Fahrbahn mit Bankett
	A-3: Neupflanzung von heimischen Gehölzen mit struktureichem Randbereich (B312)		Pflasterbelagsfläche
	A-4: Neupflanzung von heimischen Gehölzen (B312)		Wendehammer
	A-5: Entsiegelung bestehender Fahrbahnbelag, Ansaat Grünfläche Straßenraum (6211)		Unterführungsbauwerk
			Böschung
			Entwässerungsmulde
		Sonstige Darstellungen	
			Abgrenzung Untersuchungsraum

Ausschnitt aus dem Landschaftspflegerischer Begleitplan – Maßnahmenplan (mit Ausschnitt aus der Plan-Legende) der DB Netz AG mit Stand vom 21.01.2015, erstellt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Antrag auf planungsrechtliche Genehmigung nach § 18 AEG) zum Bau der Eisenbahnunterführung / Verlegung der Kreisstraße MN 16 (ohne Maßstab); Planausschnitt mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung sowie Eintragung der in den Unterlagen mit Stand vom 21.01.2015 festgelegten Biotop-/Nutzungstypen (BNT) für die betreffenden Teilflächenbereiche der vorliegend mit überplanten / geänderten planfestgestellten Ausgleichsflächen.

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
	Code	Bezeichnung				
1	Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf / „Ausgleichsflächen-Ersatz“ für den überplanten / geänderten Anteil der Ausgleichsflächen, festgelegt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens					

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
	Code	Bezeichnung				
aus dem Jahr 2015 zum Bau der Eisenbahnunterführung / Verlegung der Kr MN 16 (Flächenumfang innerhalb verfahrensgegenständlicher Plangebietsfläche insgesamt ca. 425 m ²)						
1.1	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, <u>mittlere Ausprägung</u> (anzusetzender durchschnittlicher Flächenwert pro Baum-Krone = 60 m ² , gem. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)	9	(5 Gehölze x ca. 60 m ²) ca. 300 m ²	1,0	2.700
1.2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (nicht durch Baumkronen überstandene Restfläche der vormaligen Fahrbahntrasse Kr MN 16)	6	ca. 125 m ²	1,0	750
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (gesamt)						3.450

Fazit:

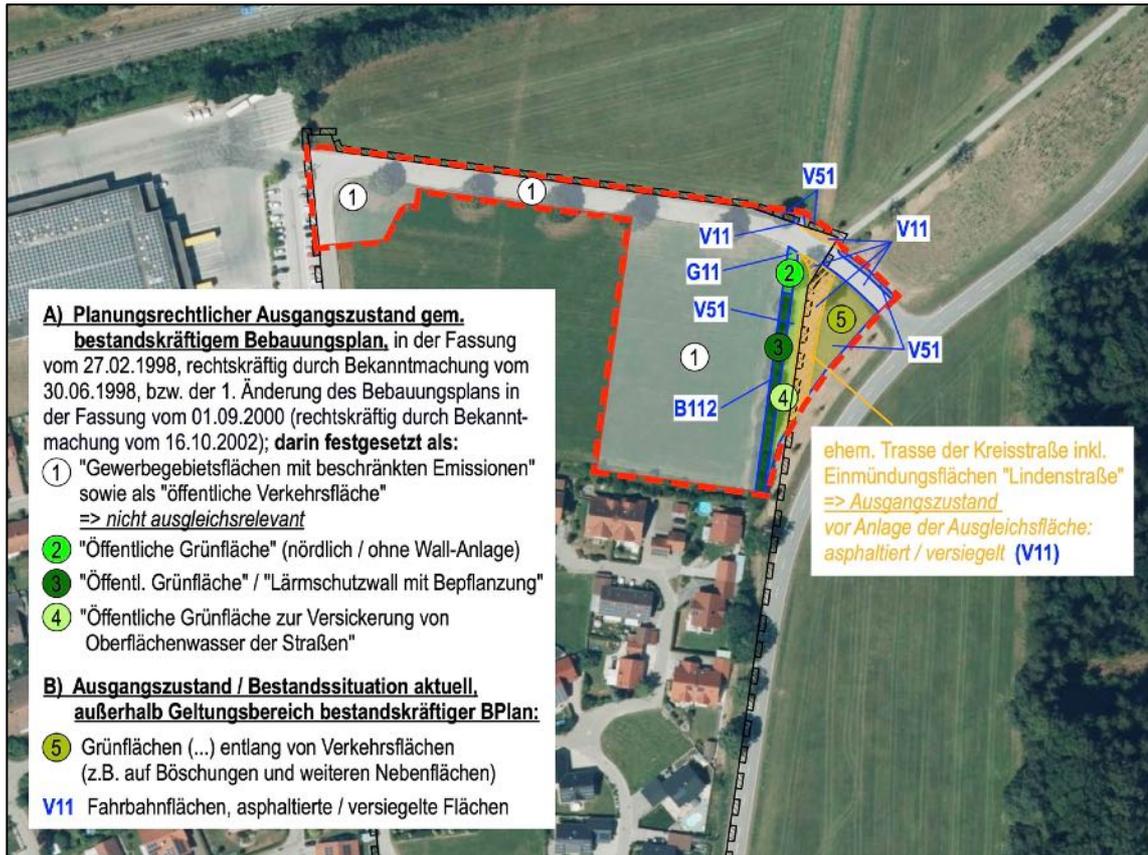
Der **naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf bzw. „Ausgleichsflächen-Ersatz“** für die Überplanung der Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens aus dem Jahr 2015 i.V.m. dem Bau der Eisenbahnunterführung / der Verlegung der Kr MN 16 planungsrechtlich festgelegt wurden, beträgt insgesamt 3.450 Wertpunkte.

B.) Ermittlung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf für die Eingriffe /**Neuinanspruchnahme von Flächen i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung**

Im nachfolgenden Übersichtsplan ist als Grundlage für die zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anzusetzende Ausgangs- / Bestandssituation das Luftbild aus dem Jahr 2022 (© BayernAtlas des Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) mit Überlagerung / Eintragung

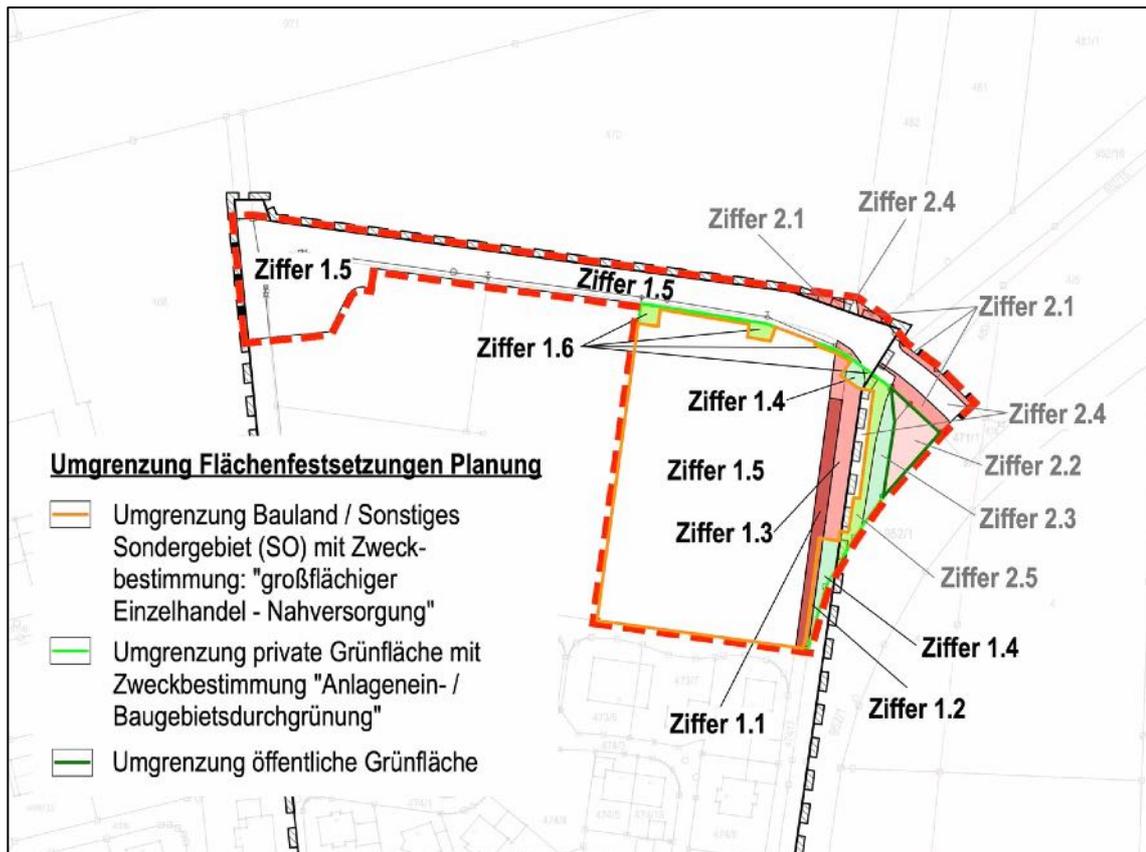
- des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung (rote unterbrochene Balkenlinie),
- des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.1998, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998 (schwarz schraffierte unterbrochene Balkenlinie) und
- der im Plangebiet bestehenden Biotop-/Nutzungstypen in Berücksichtigung der jeweiligen planungsrechtlich anzusetzenden Bestandssituation wiedergegeben.

=> I. E. innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans aus dem Jahr 1998 auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungsplan-Festsetzungen und außerhalb, im Bereich der festgelegten Ausgleichsflächen (s. vorstehenden Unterpunkt „A.“) entsprechend des Zustandes / der Bestandssituation vor der Ausgleichsflächen-Überplanung im Jahr 2015 (= vormalige Fahrbahn-Trasse der Kr MN 16 inkl. Nebenflächen) sowie in den restlichen, übrigen Teilgebietsflächen gem. der Bestands- / Realnutzungssituation.



Ausschnitt aus dem Luftbild aus dem Jahr 2022 (© BayernAtlas des Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) mit Überlagerung der räumlichen Geltungsbereiche der verfahrensgegenständlichen Planung-Änderung und -Erweiterung und des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1998 sowie Eintragung der im Plangebiet bestehenden Biotop-/Nutzungstypen in Berücksichtigung der jeweiligen planungsrechtlich anzusetzenden Bestandssituation (ohne Maßstab)

Des Weiteren sind im nachfolgenden Übersichtsplan die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf - gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der nachfolgenden tabellarischen Flächenaufschlüsselung - lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen.



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung der räumlichen Geltungsbereiche der verfahrensgegenständlichen Planungsänderung und -Erweiterung und des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1998 sowie Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen und der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf (ohne Maßstab)

Der festgelegte *Beeinträchtigungsfaktor* in der nachfolgenden Tabelle ergibt sich aufgrund nachfolgender Eckpunkte / Parameter:

- Für die Sondergebietsfläche „SO“ wird als Beeinträchtigungsfaktor im vorliegenden Planungsfall ein Wert von 0,60 festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl sowie den entsprechenden Wert für die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um 50 %; diese Vorgehensweise / Festsetzung des Wertes auf vorliegend 0,60 erscheint gerade auch im Hinblick auf die im gegenständlichen Planungsfall aus planungsrechtlicher Sicht zusätzlich abweichend erforderliche Festsetzung, dass die zulässige GRZ von 0,4 durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden darf, als gesamtplanerisch zielführend bzw. im gesamtplanerischen Zusammenhang als fachlich angemessen:

$$\text{Beeinträchtigungsfaktor: } 0,4 \text{ (GRZ)} + 0,2 \text{ (50 \% x 0,4 (GRZ))} = 0,60;$$

- Anwendung siehe Ziffern 1.1, 1.3 und 2.1 in der nachfolgenden Tabelle.

- Des Weiteren wird für die im Zuge der Bebauungsplan-Erweiterung (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998 gelegen) als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Multifunktionsfläche“ überplanten, bestehenden Grünflächen entlang der Verkehrsflächen im Osten des Vorhabengebietes ein Beeinträchtigungsfaktor mit einem Wert von 1/3 bzw. gerundet 0,35 angesetzt / festgelegt. Auf diesen Flächen wird - neben der Anlage straßenraumbegleitender Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. - insbesondere auch die Möglichkeit für die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen

Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.)) eingeräumt bzw. planungsrechtlich eröffnet.

Beeinträchtigungsfaktor: ca. 1/3 bzw. gerundet = 0,35;

- Anwendung siehe Ziffer 2.2 in der nachfolgenden Tabelle.

- Abschließend wird für die bereichsweise i.V.m. der neu vorgenommenen Flächenüberplanung erfolgende „planungsrechtliche Flächenaufwertung / Entsiegelung“ von Flächen auf Grundlage der bislang festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) der bestandskräftigen Planung ein Faktorenwert von 0,70 i. S. eines „Aufwertungsfaktors“ festgelegt bzw. angesetzt:

„Aufwertungsfaktor“: 0,7 (= GRZ bisher bestandskräftige Planung)

- Anwendung siehe Ziffer 1.6 in der nachfolgenden Tabelle.

- Als „Entsiegelungsfaktor“ (für den letztlich komplett entsiegelten Flächenanteil der ursprünglichen Asphalt-Fahrbahndecke der vormaligen Trasse der Kr MN 16) wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Faktorenwert von 3,0 gem. den Ausführungen auf der S. 26 des Leitfadens festgelegt:

Entsiegelungsfaktor: 3,0 (gem. S. 26 des Leitfadens)

- Anwendung siehe Ziffer 2.5 in der nachfolgenden Tabelle.

Entsprechend ergibt sich der nachfolgend ermittelte Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
	Code	Bezeichnung				
1	<u>Innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans gelegene Flächen – <u>Änderungsbereich des Bebauungsplans „Im Hart“</u></u> (Maßgebend: Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.1998, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998 bzw. 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2000, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002)					
1.1	Bestandskräftige Flächenfestsetzung als „Öffentliche Grünfläche“ / „Lärmschutzwall mit Bepflanzung“; In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: Bauland / „Sondergebietsfläche (SO)“. <u>=> ausgleichsrelevant!</u>					
	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	ca. 250 m ²	0,60	1.500
1.2	Bestandskräftige Flächenfestsetzung als „Öffentliche Grünfläche“ / „Lärmschutzwall mit Bepflanzung“; In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“. <u>=> ausgleichsrelevant!</u>					
	Planungsrechtlicher Ausgangszustand			ca. 35 m ²	Biotop- / Nutzungstyp nach Überplanung: G11 => 3 WP	=> Reduzierung um 7 WP / m ² : 245
	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10			
1.3	Bestandskräftige Flächenfestsetzungen als „Öffentliche Grünfläche zur Versickerung von Oberflächenwasser der Straßen“ sowie „Öffentliche Grünfläche“ (nördlich / ohne Wall-Anlage); In der gegenständlichen Planung festgesetzt als: Bauland / „Sonstiges Sondergebiet (...)“ (SO) <u>sowie</u> „Öffentliche Verkehrsfläche“. <u>=> ausgleichsrelevant!</u>					
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer	3	ca. 310 m ²	0,60	558

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
	Code	Bezeichnung				
	G11	Ausprägung entlang von Verkehrsflächen <u>sowie</u> Intensivgrünland (genutzt)				
1.4	Bestandskräftige Flächenfestsetzungen als „Öffentliche Grünfläche zur Versickerung von Oberflächenwasser der Straßen“ sowie „Öffentliche Grünfläche“ (nördlich / ohne Wall-Anlage); In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“. <i>=> nicht ausgleichsrelevant!</i>					
	V51 G11	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen <u>sowie</u> Intensivgrünland (genutzt)	3	ca. 135 m²	–	–
1.5	Bestandskräftige Flächenfestsetzungen als "Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen" sowie als "Öffentliche Verkehrsfläche"; In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: „Sonstiges Sondergebiet (...)“ (SO), „Öffentliche Verkehrsfläche" sowie „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen"; <i>=> nicht ausgleichsrelevant!</i>					
	–	–	–	ca. 8.320 m²	–	–
1.6	Bestandskräftige Flächenfestsetzungen als "Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen" sowie als "Öffentliche Verkehrsfläche"; In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“; <i>=> nicht ausgleichsrelevant! - Fläche wird „planungsrechtlich entsiegelt“ / aufgewertet.</i>					
	Planungsrechtlicher Ausgangszustand			ca. 115 m²	Biotop- / Nutzungstyp nach Aufwertung: G11 bzw. V51: => 3 WP + Berücksichtigung „Aufwertungsfaktor“: 0,7 (= GRZ bisher bestandskräftiger Planung)	=> Aufwertung um 2 WP / m²: - 161
	X2	Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)	1			
Zwischensumme Ziffern 1.1 bis 1.6 in Wertpunkten						2.142
2	Außerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans gelegene Flächen – Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Im Hart“ (Maßgebend: Bestands- bzw. Realnutzungssituation sowie Zustand / Bestandssituation vor Ausgleichsflächen-Überplanung im Jahr 2015 i.V.m. dem Planfeststellungsverfahren (Antrag auf planungsrechtliche Genehmigung nach § 18 AEG) zum Bau der Eisenbahnunterführung / Verlegung der Kreisstraße MN 16)					

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
	Code	Bezeichnung				
2.1	Bestands- / Realnutzungssituation: Grünfläche entlang von Verkehrsflächen; In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: „Öffentliche Verkehrsfläche“ (i. S der planungsrechtlichen Festlegung eines „planungsoffenen Verkehrsraums“ für die Anlage beispielsweise von versiegelten Fahrbahn- / Wege-Flächen, teilversiegelten Nebenflächen, Bankette, etc.); <i>=> <u>ausgleichsrelevant!</u></i>					
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	ca. 200 m²	0,60	360
2.2	Bestands- / Realnutzungssituation: Grünfläche entlang von Verkehrsflächen; In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Straßenraumbegleitende Multifunktionsfläche“ (neben der Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. wird insbesondere auch die Möglichkeit für die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.) planungsrechtlich eröffnet); <i>=> <u>ausgleichsrelevant!</u></i>					
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	ca. 225 m²	1/3 bzw. gerundet: 0,35	236
2.3	Bestands- / Realnutzungssituation: Grünfläche entlang von Verkehrsflächen; In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“; <i>=> <u>nicht ausgleichsrelevant!</u></i>					
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	ca. 155 m²	–	–
2.4	Planungsrechtlicher Ausgangszustand sowie Bestands- / Realnutzungssituation: asphaltierte Fahrbahn-Oberfläche sowohl der ehemaligen Trasse der Kreisstraße MN 16 als auch der vorhandenen „Lindenstraße“ (Flächen-Vollversiegelung, Versiegelungs-Anteil: 100%); In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: „Sonstiges Sondergebiet (...)“ (SO) <u>sowie</u> „Öffentliche Verkehrsfläche“ (Lage in Flächenbereichen einer vollständigen Überbauung); <i>=> <u>nicht ausgleichsrelevant!</u></i>					
	Planungsrechtlicher Ausgangszustand				–	–
	V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	ca. 385 m²		
2.5	Planungsrechtlicher Ausgangszustand: asphaltierte Fahrbahn-Oberfläche der ehemaligen Trasse der Kreisstraße MN 16 (Flächen-Vollversiegelung, Versiegelungs-Anteil: 100%); In der gegenständlichen Planung festgesetzt bzw. überplant als: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“; <i>=> <u>nicht ausgleichsrelevant!</u> - Fläche wird „planungsrechtlich entsiegelt“ / aufgewertet.</i>					
	Planungsrechtlicher Ausgangszustand					

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

8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 4.400 Wertpunkten wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche(n) des (der) Grundstückes (Grundstücke) mit der (den) Flur-Nummer(n) xxxxx der Gemarkung xxxxx erbracht bzw. festgesetzt.

Hinweis: Die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgt unter enger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu bis spätestens zur Entwurfsfassung der Planunterlagen für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB!

8.2 Lage, Flächengrößen und Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen sowie Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung

8.2.1 Lage, Flächengrößen und Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen

Die gebietsexterne Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmt wurde, befindet sich

Der dem gegenständlichen Vorhaben zugeordnete Ausgleich beträgt insgesamt 4.400 Wertpunkte bzw. xxx m².

Davon entfallen:

- xxx m² auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. xxx,
- xxx m² auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. xxx und
- xxx m² auf das Grundstück Fl.-Nr. xxx, jeweils der Gemarkung

8.2.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1.;
2.
- (...).

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Auf die Ziffer 9.3 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 eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen ist.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vorbehält, Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen!

8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Sofern die verfahrensgegenständlichen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche(n) festgesetzte(n) Grundstücks(teil)fläche(n) in Privateigentum verbleiben (Teilflächen Flurnummern x und x, Gmkg. xxx) sind diese jeweils gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Ungerhausen). Auf Ziffer 9.4 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Für den Fall, dass die entsprechenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen in öffentliches Eigentum übergehen ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Verbleib der festgesetzte(n) Ausgleichs(teil)fläche(n) auf Privatgrund / in Privateigentum zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung diese ggf. separat abgemarkt werden sollte(n) (Erhalt einer gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kautions für die Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen von Seiten der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages).

Hinweis: Die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgt unter enger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu bis spätestens zur Entwurfsfassung der Planunterlagen für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB!

9. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz

9.1 Sachstandssituation – Erfordernis zur Berücksichtigung der Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen

Mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).

Aufgrund dessen wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich zielführende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen (i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz) zur "Eindämmung der

Lichtverschmutzung“ festgesetzt, um die diesbezüglichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend den Erfordernissen aus fachlicher Sicht adäquat zu berücksichtigen.

9.2 Festsetzungen / (Vermeidungs-)Maßnahmen zum Artenschutz

Im Einzelnen werden hierfür in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie in Orientierung an den Inhalten des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 die nachfolgenden 2 Festsetzungen fachlich zielführender Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen getroffen (s. § 10 der textlichen Festsetzungen entsprechend):

- 1) So darf zum einen die Beleuchtung / Leuchtdauer sowohl aller Werbeanlagen als auch der gesamten Parkplatz-Anlage generell nur im Zeitraum der Geschäfts- bzw. Geschäftsöffnungszeiten erfolgen und ist zusätzlich, im Hinblick auf eine nachhaltig funktionierende bzw. gangbare Planung, für jeweils 1 Stunde / 60 Minuten vor und nach den Geschäfts- bzw. Geschäftsöffnungszeiten zulässig.
- 2) Des Weiteren kann, sofern dies aus betriebsorganisatorischen Gründen nachweislich erforderlich ist (z.B. nachweisliche, besondere versicherungstechnische Erfordernisse), i.S. einer grundsätzlich gewünschten, weitestmöglich bedarfsgerechten und flexiblen bzw. zukunftssträchtigen Gesamtplanungskonzeption, noch ausnahmsweise folgende Beleuchtung zugelassen werden: eine partielle Beleuchtung in einem notwendigen Mindestumfang bzw. mit deutlich reduzierter Lichtintensität („Dimmung“ / Reduzierung der Leuchtdichte, gemessen in Candela pro Quadratmeter (cd/m²)) sowie mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin (K).

Die Möglichkeit der Gewährung einer Zulässigkeit obliegt dabei vorliegend aufgrund der hierfür zielgerichtet getroffenen Festsetzung nach § 31 Abs. 1 BauGB allerdings allein der „beschlussmäßigen Entscheidung“ der Gemeinde auf Grundlage einer gesonderten Einzelfallbetrachtung.

Hinweis: Es wird generell auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 hingewiesen.

9.3 Fazit / Bewertung

Durch die entsprechend getroffenen Regelungen zur Vorkehrung gegen Lichtverschmutzung bzw. Reduzierung / zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung können nach derzeitigem Kenntnisstand die entsprechend erforderlichen artenschutzfachlich- / rechtlichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung damit abschließend abgehandelt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind diesbzgl. nicht zu erwarten bzw. können i. E. nach aktuellem Sachstand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu ausgeschlossen werden.

10. Immissionsschutz

10.1 Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Die schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung 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, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden für das geplante SO-Gebiet die Geräuschkontingente nach DIN 45691 ermittelt, mit denen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

(siehe Ausführungen auf der S. 9 „Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz“ des Gutachtens mit Stand vom 01.12.2023)

„Die Nutzung der geplanten SO-Flächen im Plangebiet „Im Hart“, 3.Änderung und Erweiterung führt an zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplans festzulegenden zulässigen Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Der Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch den Vorhabenträger zu führen. Hierbei können abschirmende Bauwerke auf den Betriebsgrundstücken selbst berücksichtigt werden.

Die für die SO-Fläche ermittelten Kontingente in Richtung Nordosten lassen übliche gewerblichen Nutzungen uneingeschränkt zu.

Das für die SO-Fläche ermittelte zulässige Geräuschkontingent in Richtung der WA-Flächen im Süden und Westen ermöglicht sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum nur eine begrenzte Nutzung.

Die Einschränkungen für die geplante gewerbliche Nutzung als großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung können bei der konkreten Vorhabenplanung ggf. durch planerische Maßnahmen wie beispielsweise die Positionierung von relevanten Schallquellen oder die Errichtung von abschirmenden Bauwerken berücksichtigt werden, z.B. Einplanung des Lieferbereichs an der nördlichen Fassade, genügend Abstand der Parkstellplätze zu den zu schützenden Nutzungen usw.

An den zu schützenden Nutzungen der in der Umgebung bestehenden und planerischen Gewerbegebiete sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

*Die ermittelten Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen.
(...).“*

Auf die gemäß den Ergebnissen des Gutachtens in die Planung integrierte bzw. festgesetzte Geräuschkontingentierung unter § 11 „Immissionsschutz“ der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Zudem ist in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) die Umgrenzung der entsprechenden Emissionsbezugsfläche für die Festsetzung der Emissionskontingente eingetragen.

Fazit:

Zur Sicherstellung der Einhaltung der immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Anforderungen bzw. Belange werden die Ergebnisse der vorliegenden, im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung / Geräuschkontingentierung vollinhaltlich in die Festsetzungen der gegenständlichen Planunterlagen integriert bzw. eingearbeitet. Auf die entsprechenden Inhalte insbesondere unter der Ziffer 11. der „Festsetzungen durch Text“ wird hingewiesen.

Des Weiteren wird inhaltlich weiterführend auf die Ziffer 5. „Immissionsschutz“ der „Hinweise durch Text“ sowie auf die in Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung selbst verwiesen (Bericht Nr. Y1051.001.01.001 der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, mit Stand vom 01.12.2023).

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen / Normblätter, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Veröffentlichung im Internet und

Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Ungerhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplan-unterlagen eingesehen werden können..

Weiterhin sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Auch 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).

10.2 Kreisstraße / Kr MN 16

Auf die ausgehenden Emissionen i.V.m. der östlich benachbart verlaufenden Kreisstraße MN 16 wird generell hingewiesen.

Eine damit in Zusammenhang stehende besondere immissionsschutzfachliche bzw. -rechtliche Relevanz, welche im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens auch entsprechend gesondert zu begutachten / prüfen wäre, ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

10.3 Bahnbetrieb / Bahnlinie München – Memmingen – Lindau

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau verläuft in einem Mindestabstand von ca. 50 m nördlich der Plangebietsgrenze (gemessen von den Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ am nordwestlichen Randbereich der Plangebiets-Umgrenzung) sowie Rund 100 m nördlich der gegenständig ausgewiesenen Bauland- / Sondergebiets-Flächen entfernt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke 5360 Buchloe – Memmingen resultierende Immissionsbelastungen als „Bestand“ hinzunehmen sind.

Beispielsweise können – physikalisch bedingt – im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnoberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) verursachen.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind. Auch sind alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen entschädigungslos hinzunehmen.

Erforderlichenfalls sind gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen vom Bauherren ggf. auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

10.4 Autobahn BAB 96 München-Lindau

Bedingt durch die Lage der BAB 96 zu den Plangebietsflächen (diese befindet sich rund 600 m nördlich des Vorhabenbereiches) ist auf den festgesetzten Grundstücken grundsätzlich mit Lärmimmissionen durch die Autobahn zu rechnen. Von einer damit in Zusammenhang stehenden besonderen immissionsschutzfachlichen bzw. -rechtlichen Relevanz ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben allerdings nicht auszugehen.

Es ist dennoch generell darauf hinzuweisen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien auf Kosten der Bauherren vorzunehmen sind.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

10.5 Flugverkehr / Fluglärm -

Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet etwa 620 m nördlich bzw. außerhalb der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq\ Tag} = 55\text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen liegt (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq\ Tag} = 60\text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq\ Nacht} = 50\text{ dB(A)}$ oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53\text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zu dem Plangebiet.

Aufgrund dieser räumlichen Lage des Plangebietes ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit bzw. keiner besonderen Relevanz des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der bestandskräftigen Lärmschutzverordnung auszugehen.

10.6 Landwirtschaft

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am nördlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen bzw. in Ortsrandlage und in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen 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.

11. Erschließung und Infrastruktur

11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt ausgehend von der Kreisstraße MN 16 über die „Lindenstraße“.

Gemäß den Ergebnissen der Abstimmungen mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens ist festzuhalten, dass i.V.m. dem Planvorhaben für die Anlage einer gesonderten Abbiegerspur auf bzw. von der Kreisstraße in die „Lindenstraße“ grundsätzlich keine Notwendigkeit besteht. Bzgl. der allgemeinen Hinweise i.V.m. der Kr MN 16 wird weiterhin auf Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Als Zuwegung zu den Sondergebietsflächen selbst ist in der Planzeichnung auf Grundlage der Berücksichtigung der geplanten inneren Erschließungskonzeption für den Verbrauchermarkt (bzw. in Berücksichtigung der benötigten / geplanten Stellplatzsituation sowie v.a. auch der Zuwegungs- / Rangierflächen, etc. für den betrieblichen Andienungsverkehr; gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023) im Ergebnis ein 13 m breiter Flächenbereich als Ein- / Ausfahrtbereich zur „Lindenstraße“ planungskonzeptionell vorgesehen.

Die gem. den Planungs- / Projektunterlagen mit Stand vom September 2023 aktuell vorliegenden wesentlichen Inhalte – Fahrbahnsituation Zufahrtbereich, Lage / Situierung geplante Stellplätze und Hof- / Wegefläche, etc. – sind nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung dargestellt.

Der Straßenraum bzw. die festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche“ entlang der „Lindenstraße“ umfasst zur Sicherstellung einer nachhaltig funktionalen, zukunftssträchtigen Planungskonzeption bzw. der bestmöglichen Aufrechterhaltung der (auch künftig) zu erwartenden flächengebundenen Nutzungs-Funktionen im öffentlichen Raum, neben den Flächen des Grundstückes Fl.-Nr. 471/1 selbst, in der Regel einen mind. 2,0 m breiten Flächenstreifen südlich entlang der Grundstücksgrenze. Dies erfolgt insb. auch mit Blick auf die

Optimierung der Erschließungssituation für den nichtmotorisierten Individualverkehr bzw. für Fußgänger & Radfahrer.

Ebenso verhält es sich im Bereich des gegenständlich räumlich-funktional bereits mitüberplanten Straßen-Abschnitts entlang des „Ahornweges“ (Fl.-Nr. 469/5) am Westrand des PG.

Diese grundsätzlich festgesetzte Flächenkonzeption i.V.m. den Straßenräumen / „Öffentlichen Verkehrsflächen“ ist lediglich im Abschnitt der „Lindenstraße“ am Ostrand des PG entsprechend unterschritten, aufgrund des dort bereits vorhandenen, vergleichsweise großen Abstandes der (in diesem Bereich Großteils zudem bereits neu hergestellten) Fahrbahn zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 471/1.

Darüber hinaus ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben, gemäß den Ergebnissen der Abstimmungen mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens, zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen die Berücksichtigung einer situativ-erforderlichen Wendemöglichkeit / -anlage am westlichen Ende der „Lindenstraße“ erforderlich.

Diese muss bezogen auf die Fahrbahn inkl. Freihaltezonen einen Radius von 12,5 m / Durchmesser von 25 m aufweisen sowie zusätzlich an der Südseite einen erforderlichen Raum für den nichtmotorisierten Individualverkehr bzw. für Fußgänger & Radfahrer von 3,0 m berücksichtigen. Auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung bzw. den diesbzgl. erbrachten räumlich-funktionalen Flächennachweis der Umsetzungsmöglichkeit im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wird hingewiesen.

Abschließend wird, mit Blick auf die Sicherstellung einer nachhaltig funktionalen, zukunftssträchtigen Planungskonzeption bzw. der bestmöglichen Aufrechterhaltung der (auch künftig) zu erwartenden flächengebundenen Nutzungs-Funktionen im öffentlichen Raum, am Ostrand des Plangebiets der gesamte dort an die geplanten privaten Grünflächen zur „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ angrenzende Flächenbereich (i. E. bestehende Grünflächen entlang der Verkehrsflächen) als Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenraumbegleitende Multifunktionsfläche“ überplant.

Auf diesen Flächen soll im gesamtplanerischen Zusammenhang - neben der Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen / Pflanzungen & Blühstreifen, etc. - insbesondere auch die Möglichkeit für die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung sowie von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.)) eingeräumt bzw. planungsrechtlich eröffnet werden.

11.2 Ver- und Entsorgung

11.2.1 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.

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

In Bezug auf Industrieabwässer wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die

vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Des Weiteren 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.

11.2.2 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.

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“ auszubauen.

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.

In Bezug auf weiterführende Hinweise zum Brandschutz wird auf die Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

11.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht besteht die prioritäre Zielsetzung das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, 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. Auf § 12.1 der Festsetzungen durch Text wird entsprechend verwiesen.

- Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden Schmelzwasserkiesen:

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Berichts des Geotechnischen Büros U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023, sind für die Flächen des Plangebietes (außerhalb von vorhandenen „zapfenartig“ ausgebildeten sog. „Verwitterungsschloten“; s. nachfolgende Ziffer 4.2) in der Regel ab einer Tiefe von circa 4-6 m Schmelzwasserkiese zu erwarten.

Bzgl. der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist in dem vorliegenden Gutachten folgendes ausgeführt (siehe S. 20, Punkt „(D.6) Versickerung“):

„(...) Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Schmelzwasserskiesen demnach möglich und kann über eine hydraulische Anbindung der Sickeranlage (Gruben- oder Rigolenversickerung) mittels Sickerschlitzten erfolgen.

Die Ausführung der Anlagen im Baugebiet und an den Straßen muss grundsätzlich den Ansprüchen des Arbeitsblatts DWA-A 138 (2005) in Verbindung mit dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (2000) genügen.“

Im Weiteren wird auf die Inhalte des betreffenden Geotechnischen Berichts für das Bauvorhaben „Neubau EDEKA“ Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, des Geotechnischen Büros U. Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023, verwiesen. Im Rahmen der Beteiligungsschritte des Planaufstellungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB kann / konnte dieser zusammen mit den Planunterlagen bei der Gemeinde Ungerhausen eingesehen werden.

- Hinweise / Erfordernisse i.V.m. einem evtl. Einleiten von Niederschlagswasser in die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Versickerungsmulde auf öffentlichem Grund / Grundstück Fl.-Nr. 473/2:

Die Gemeinde Ungerhausen verfügt mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 17.09.2002 über eine unbefristete, beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Im Hart“ (östlicher Bereich) in das Grundwasser.

In diesem Zusammenhang erfolgt im Hinblick auf eine gesamtplanerisch funktionale, gerade auch i.V.m. den zu berücksichtigenden Belangen im öffentlichen Raum weitreichend flexible Planungskonzeption (insbesondere i.V.m. der nachhaltigen Sicherstellung jedweder Nutzungs-Funktionen) die Festsetzung, dass abweichend zu einer Versickerung vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen (s.o.) eine Einleitung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen entsprechend den gegebenen Erfordernissen auch ganz oder nur teilweise in die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Versickerungsmulde auf öffentlichem Grund / Grundstück Fl.-Nr. 473/2 erfolgen darf bzw. zulässig ist.

Allerdings hat dabei eine evtl. notwendige Vorreinigung des gesammelten Niederschlagswassers hat vor Einleitung in die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Versickerungsmulde auf öffentlichem Grund zwingend im räumlichen Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans zu erfolgen.

Hinweise:

- Falls ein Anschluss zusätzlicher öffentlicher Flächen an die bereits im bestehenden Baugebiet „Im Hart“ vorhandene Versickerungsmulde erforderlich werden sollte (siehe § 12.1.1 der Festsetzungen durch Text), ist der Nachweis zu führen, dass diese für den Anschluss weiterer öffentlicher Flächen ausreichend dimensioniert ist.
- Auch ist in diesem Fall rechtzeitig vor Beginn der Realisierung der Bebauung eine Tektur zu der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 17.09.2002 zu beantragen.

Weiterführend bzw. ergänzend wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 2.1 der textlichen Hinweise i.V.m. § 12 der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2.2 der Hinweise durch Text weiterführend verwiesen.

Die Größe der Sickeranlagen ist 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.

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.

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

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).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser 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 Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

11.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr sowie Oberflächenwasser

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird im Wesentlichen auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 der Begründung verwiesen.

A) Oberflächengewässer / Überschwemmungsgefahr

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der „Krebsbach“ liegt etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. westlich des Plangebietes.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Gefährdung im Bereich des PG durch ein HQ100-Hochwasserereignis des Krebsbaches ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht gegeben – das PG liegt etwa 5 m bis 10 m höher als das Gewässer. Deshalb ist auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem nicht von einer Überschwemmung des PG auszugehen.

Oberflächenwasser & Starkniederschläge: Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass Oberflächenwasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass eine (mögliche) Ableitung schadlos erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

B) Grundwasser- / Gewässerschutz

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 naturräumlichen Situation und Lage des PG auf der risseiszeitlichen Hochterrasse sowie nach Aussage / Kenntnisstand der Gemeinde kann aktuell von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen werden.

Gemäß dem im Vorfeld des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens erstellten Geotechnischen Berichts (Geotechnischen Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023) ist Grundwasser erst in größeren Tiefen ab ca. 12 m unter Gelände zu erwarten. Somit liegen die Grundwasserstände in Tiefen, die keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben.

Als „Prognose Bemessungsgrundwasserstand Baugrundstück“ wird ein Wert von ca. 604 m ü. NN sowie als mittlerer höchster Grundwasserstand / MHGW ein Wert von ca. 603 m ü. NN angegeben.

Des Weiteren wird in dem Geotechnischen Bericht allerdings auch darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Schichtwasser möglich ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass sowohl die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserhältnisse als auch die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder (drückendes) Grundwasser grundsätzlich dem jew. Bauherren obliegt!

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 bzw. ergänzend wird sowohl auf die Ausführungen der Ziffer 4. „Boden- / Grund- und Hochwasserschutz“, Unterziffern 4.4 „Grundwasserschutz“ und 4.5 „Oberflächengewässer – Hochwasserschutz“ der textlichen Hinweise als auch auf die Inhalte des vorstehenden Unterkapitels 4.2.2 „Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserhältnisse und Oberflächengewässer“ dieser Begründung verwiesen.

11.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

A) 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.

Bestehende 20-kV- bzw. 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 20 kV-Kabelleitungen sowie 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Verlauf der 20-kV-Kabelleitungen kann der Planzeichnung entnommen werden (Grundlage / Quelle: LEW Verteilnetz GmbH, Digitale Planauskunft: Informationen zur Kabelauskunft / Kabellagepläne, abgerufen am 12.07.2023).

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung entsprechend der vorgeschriebenen Mindestschutzabstände in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Allgemeine Hinweise:

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Freileitungen sowie Kabelleitungen 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 frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 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>. Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

B) Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation ist ebenfalls nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

C) Vorgaben und Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen und -anlagen

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

Ebenfalls sind insbesondere Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen sowie die oberirdische Zuführung von Leitungen unzulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Regelungen unter den Ziffern 6.5 und 14. der Festsetzungen durch Text getroffen.

11.2.6 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 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 sowie die Gelbe Tonne) entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind.

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

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bauschutzbereich für den Flughafen Memmingen gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), Stand Juni 2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto aus den Jahren 2012 und 2022
- 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, Digitale Ingenieurgeologische 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 Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV): „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“, mit Stand vom September 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, München, 2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- DB Netz AG: Antrag auf planungsrechtliche Genehmigung nach § 18 AEG; Landschaftspflegerischer Begleitplan – Maßnahmenplan zum Vorhaben: „Rückbau des Bahnübergangs Str. 5360 km 37,712 und Neubau einer EÜ km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16“; Strecke 5360 Buchloe – Memmingen; mit Stand vom 21.01.2015
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstation Memmingen
- Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 06.11.2012 (GVBl. S. 535, BayRS 96-1-1-B), geändert durch Verordnung vom 06.09.2022 (GVBl. S. 602)
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)

- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998)
- Gemeinde Ungerhausen: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
- Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubau EDEKA“, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, mit Stand vom 25.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023
- Heider / Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg: Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, mit Stand vom 15.01.2024
- LEW Verteilnetz GmbH, Digitale Planauskunft: Informationen zur Kabelauskunft / Kabellagepläne; abgerufen am 12.07.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15) in der Fassung vom 25.10.1987, zuletzt geändert am 23.12.2015
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – (noch nicht verbindliche) Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung mit Stand vom 05.12.2023, in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen
- 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 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg: Schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Angebotsbezogener Bebauungsplan, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Im Hart“, Geräuschkontingentierung“, Bericht Nr. Y1051.001.01.001, mit Stand vom 01.12.2023

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen bzw. Normblätter, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können / konnten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Veröffentlichung im Internet / Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Ungerhausen zusammen mit den übrigen Planunterlagen 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 & VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen & 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.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ 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 I. ZUR BEGRÜNDUNG:**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhäuser Straße 7 87746 Erkheim
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd	Kompetenzteam Baurecht	Barthstraße 12 80339 München
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth
Eisenbahn Bundesamt		Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertschstraße 56 86152 Augsburg
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg
Landratsamt Unterallgäu	Kreisheimatpfleger (Bauwesen)	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Tiefbau	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe
Polizeiinspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Landkreis Unterallgäu	Rottachstraße 15 87435 Kempten
Zweckverband Industrie- und Gewerbepark A 96		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim
Beteiligte Nachbargemeinden		
Hawangen		Ringstraße 28 87749 Hawangen
Holzgünz		Hauptstraße 54 87752 Holzgünz
Memmingerberg		Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg
Westerheim		Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim

ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Vorbemerkung:

- Es ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass für den Großteil der Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 vorliegt (siehe nachfolgende „**Abbildung A**“). Für diesen als „Änderungsbereich“ nachfolgend bezeichneten Teilbereich der Großteils bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ mit einer GRZ von 0,70 und max. Gebäudehöhen von 10,0 m bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist, werden in der vorliegenden Unterlage lediglich die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung gegenüber diesem planungsrechtlich rechtskräftigen Sachstand (= „prüfungsrelevanter“ Ausgangszustand) untersucht.

Für den derzeit als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE, gem. § 8 BauNVO) ausgewiesenen Bereich wird i.V.m. der gegenständlichen Planung die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe im Vergleich mit der bestandskräftigen Planung von 10,0 m auf 9,5 bzw. 6,5 m verringert (s. Baugebiets-Teilflächen „SO-1“ und „SO-2“), bei einer zudem deutlich verkleinerten überbaubaren Grundstücksfläche! Auch der Wert der zulässigen Grundflächenzahl wird von 0,7 auf 0,4 deutlich reduziert; diesbezüglich ist jedoch in der gegenständlichen Planung zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, nachhaltig funktionierenden Gesamtplanungs-Konzeption u.a. zusätzlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze nicht nur bis zu einem Wert von 0,80 (= sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) sondern bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden darf.

Demgegenüber werden in dem nicht bereits durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 überplanten Bereich - dem als „Erweiterungsbereich“ nachfolgend bezeichneten Teil des Plangebietes außerhalb des ursprünglichen räumlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches - die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung im Vergleich zum Realnutzungs- / Bestands-Zustand untersucht. Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen ebenfalls um bereits bestehende Verkehrsflächen und zugehörige Straßenebenenflächen.

- Weiterhin ist zur Dokumentation der urspr. Bestandsverhältnisse vor der Verlegung der Kreisstraße MN 16 / „Hauptstraße“ östlich der Plangebietsflächen nachfolgend der entsprechende Ausschnitt des Digitalen Orthophotos aus dem Jahr 2012 wiedergegeben; siehe „Abbildung B“.

- Schließlich ist in „Abbildung C“ nachfolgend noch das aktuell zur Verfügung stehende Digitale Orthophoto (aus dem Jahr 2022) mit folgenden Informationen überlagert:

Ausschnitt Luftbild aus dem Jahr 2022 (© BayernAtlas des Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) mit Überlagerung der verfahrensgegenständlichen Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sowie folgenden Eintragungen (ohne Maßstab):

- aktuelle Digitale Flurkarte,
- räumlicher Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Im Hart“ aus dem Jahr 1998,
- räumlicher Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“,
- Bez. „Änderungsbereich“ der verfahrensgegenständlichen Planung,
- Bez. „Erweiterungsbereich“ der verfahrensgegenständlichen Planung,
- Bereich, der in dem bestandskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist sowie

- ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16.

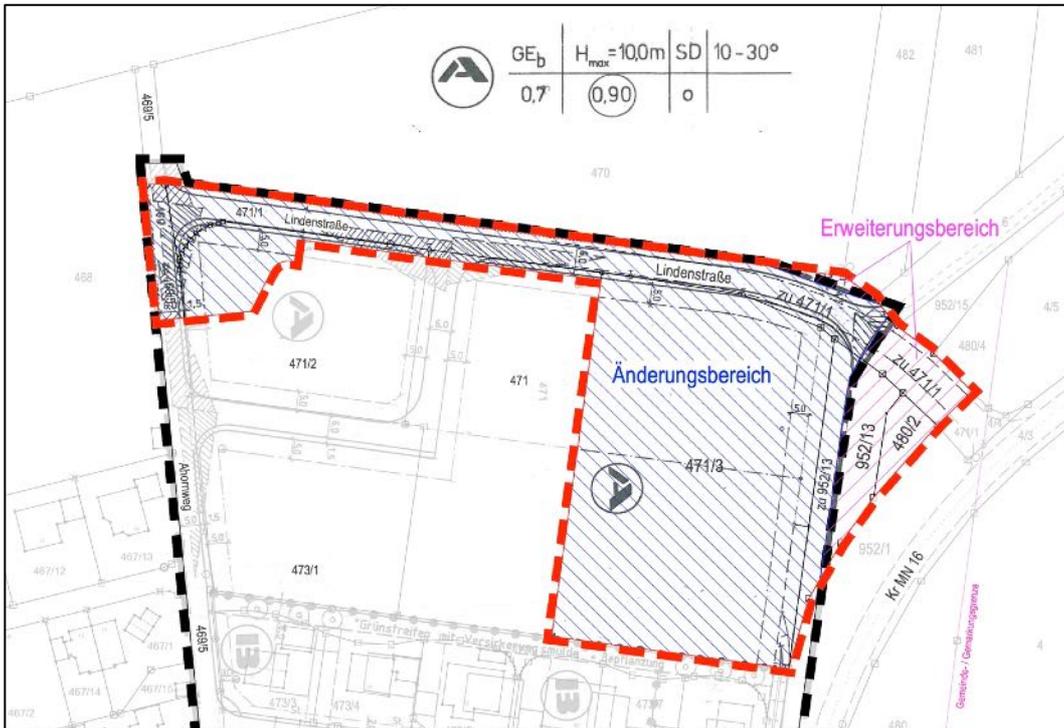


Abbildung A): Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) (schwarze unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie) (ohne Maßstab) mit Überlagerung

- der aktuellen Digitalen Flurkarte,
- des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ (rote unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie) sowie
- der Kennzeichnung des „Änderungsbereichs“ und des „Erweiterungsbereichs“



Abbildung B):

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto aus dem Jahr 2012 (© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung und den Fahrbahnkanten des heutigen Straßenverlaufes (ohne Maßstab)



Abbildung C):

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthofoto aus dem Jahr 2022 (© BayernAtlas des Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte und der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung sowie dem Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans und nachfolgenden Eintragungen (ohne Maßstab):

- Bez. „Änderungsbereich“ der verfahrensgegenständlichen Planung,
- Bez. „Erweiterungsbereich“ der verfahrensgegenständlichen Planung,
- Bereich, der in dem bestandskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist sowie
- ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16.

Inhalt:

1. Einleitung
2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) /
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose
bei Durchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung**1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele**

Das Plangebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“ im Norden von Ungerhausen. Nach Richtung Norden wird das Gebiet durch die „Lindenstraße“ begrenzt, östlich benachbart verläuft die kürzlich verlegte bzw. geänderte / neu errichtete Kreisstraße MN 16 (Umsetzung im Zuge der Baumaßnahme zur Neuerrichtung der Bahn-Überführung). In einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m verläuft nördlich des Änderungsbereichs die Trasse der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau.

Anlass und Bedarf:

Mit der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ 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 Ansiedelung 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, ortsplanerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Darüber hinaus erfolgt im gesamtplanerischen Kontext zum einen eine ortsplanerisch-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 Nutzungs-Funktionen ausreichend breiten bzw. dimensionierten Straßenraumes.

Mit der gegenständlichen Planung sowie der zugehörigen 5. Flächennutzungsplan-Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit entsprechender Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt; durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze darf diese jedoch bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden.
- Im Plangebiet sind Gebäude mit Satteldach-, Flachdach- und Pultdachformen sowie (gegeneinander) versetzte Pultdachformen mit Dachneigungen von 0° bis maximal 12° zulässig.
- Bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude sind Wandhöhen von bis zu max. 6,5 m sowie Firsthöhen in der jew. Baugebiets-Teilfläche mit Bezeichnung „SO-1“ und „SO-2“ von maximal 6,5 und 9,5 m festgesetzt.
- Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden insb. getroffen:
 - Öffentliche Grünflächen, Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ sowie Festsetzung der bestehenden Gehölze entlang der „Lindenstraße“ als „zu erhaltende Gehölze“.
 - Festsetzung von Standorten von Einzelgehölzen im Bereich der zukünftigen Parkplatzfläche.

Bezüglich inhaltlich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird weiterführend auf die Satzung / textlichen Festsetzungen sowie insbesondere auch die Ziffern 1., 5., 6., 8. und 11. der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung verwiesen.

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

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allgemeine Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) zu nennen. Ferner sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) zugrunde gelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen und weitreichenden Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.

- Zudem (insb. mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen) Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung, insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens.

1.2.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlagen / zu berücksichtigende Fachplanungen sind im gegenständlichen Fall folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungen zu nennen:

- Im Zuge der Planung wurde ein gesondertes schalltechnisches Gutachten (mit Bezeichnung „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) erstellt, das den Planunterlagen als Anlage 3 zur Begründung beiliegt. Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens wurden vollinhaltlich in die Planunterlagen eingearbeitet.
- Auch wurde im Zuge der Planung ein Baugrundgutachten erstellt; die Ergebnisse dieses Fachgutachtens / Geotechnischen Berichts (Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023) wurden ebenfalls in die Planunterlagen eingearbeitet.
- Zusätzlich liegt ein Fachgutachten zur Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens i.V.m. der Nahversorgungssituation in Ungerhausen vor. Die hierfür gesondert erstellte Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, der Firma Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 15.01.2024 ist den Planunterlagen bzw. der Begründung der Bebauungsplan-Änderung in Anlage beigelegt.
- Im Zuge des Neubaus der Bahnunterführung / der Verlegung der Kreisstraße wurde nachfolgender Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt:
DB Netz AG: Landschaftspflegerischer Begleitplan zu dem Vorhaben: Rückbau des Bahnübergangs Str. 5360 km 37,712 und Neubau einer EÜ km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 Strecke 5360 Buchloe – Memmingen; mit Stand vom 30.10.2014
- Bauschutzbereich für Flugverkehr gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG):
Das Plangebiet (PG) liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen. Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“ zur gegenständlichen Planung weiterführend verwiesen.
- Flugverkehr – Fluglärmenschutzverordnung Memmingen:
Das PG befindet sich in einer Entfernung von ca. 620 m nördlich bzw. außerhalb der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq\ Tag} = 55\text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmenschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq\ Tag} = 60\text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq\ Nacht} = 50\text{ dB(A)}$) oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53\text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zum Vorhabengebiet.
Aufgrund dieser räumlichen Lage des PG ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der bestandskräftigen Lärmschutzverordnung auszugehen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und insb. der Fachplanerischen Erläuterungen zu den Versickerungseinrichtungen der Niederschlagswasserbeseitigung.
- Berücksichtigung der Belange i.V.m. dem nahe gelegenen Flughafen Memmingen und dem damit verbundenen Flugverkehr.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006:

Der westliche Teil der Fläche, die im Zuge der 5. Änderung des FNP als „Sonderbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden soll, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen als „*Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung*“ (GEb) gekennzeichnet.

Die nördlich an diese Bauflächen „GEb“ anschließende „Lindenstraße“ ist als „*Örtliche Verkehrsstraße*“ dargestellt. Östlich schließt an den Bereich der „*Gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkung*“ eine „*Allgemeine Grünfläche*“ an – mit einer Breite von ca. 20 m.

Östlich weiterführend grenzt daran der damalige / vormalige Verlauf der Trasse der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „*überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen*“ an; der zum damaligen Planungs-Zeitpunkt vorgesehene, künftig veränderte Verlauf (welcher heute i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 bereits umgesetzt ist) ist als „*geplante überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße*“ dargestellt.

Die Anbindung der „Lindenstraße“ – im Nordosten des Änderungsbereichs – an den heutigen Verlauf der Kreisstraße MN 16 ist im rechtswirksamen FNP als „*geplante örtliche Verkehrsstraße*“ enthalten.

Der übrige Bereich zwischen dem vormaligen und dem heutigen Trassen-Verlauf der Kr MN 16 ist als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ gekennzeichnet.

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan – vorrangig als „*Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung*“ (GEb), „*Allgemeine Grünfläche*“ sowie der ehemalige Verlauf der Kreisstraße MN 16 – nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (5. FNP-Änderungsverfahren).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Im Zuge der 5. Änderung des FNP erfolgt im Wesentlichen die Umänderung der bisherigen Flächen-Darstellungen von „*Gewerblichen Bauflächen mit Emissionsbeschränkung*“ (GEb) sowie auch von „*Allgemeinen Grünflächen*“ und der Flächen des vormaligen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „*überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen*“, in eine „*Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (Flurnummern 471/3 und 952/13, jeweils der Gemarkung Ungerhausen).

Darüber hinaus wird der für die Wendeanlage (zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen) am Nordwestrand des Änderungsbereichs erforderliche Flächenumgriff - bisher ebenfalls zu einem Großteil eine Flächen-Darstellungen als „*Gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkung*“ (GEb) - wie die „Lindenstraße“ selbst, als „*örtliche Verkehrsstraße*“ dargestellt.

Des Weiteren wird die Plandarstellung am östlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der gegenständlichen FNP-Änderung bzgl. des heutigen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16 sowie der „Lindenstraße“ nachgeführt (Umsetzung erfolgte i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16). So erfolgt zum einen eine Umänderung des bisher in der rechtskräftigen Planung noch

als „geplante überörtliche und örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichneten Verlaufs der Kr MN 16 in die Flächen-Darstellung „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“. Zum anderen wird auch der als „geplante örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnete Abschnitt der „Lindenstraße“ entsprechend in eine „örtliche Verkehrsstraße“ geändert.

Außerdem wird der Flächen-Umgriff zwischen der neu geplanten „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und der nachgeführten Trasse der Kreisstraße MN 16, welcher bislang rechtskräftig Großteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt war, (neu) als „Allgemeine Grünfläche“ gekennzeichnet.

Abschließend wird der nördlich an den Änderungsbereich anschließende, im Bereich des Gemeindefreien Gebietes „Ungerhauser Wald“ gelegene Abschnitt der Kreisstraße MN 16 nachrichtlich-informativ als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“ geändert bzw. plangraphisch nachgeführt.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Sachstand stehen dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird insb. auf die Ziffer 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. 3.3 der Begründung zur FNP-Änderung verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Generell berücksichtigt die gegenständliche Bauleitplanung / das in jeglicher Hinsicht verkehrsgünstig sowie an einem geradezu prädestinierten Standort für die Umsetzung des Planvorhabens gelegene PG den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Berücksichtigung der Zielsetzungen des LEP bzgl. Einzelhandelsgroßprojekten / großflächigen Einzelhandelsbetrieben, LEP 5.3.1 (Z) und LEP 5.3.2 (Z).
- Das Fachgutachten zur Überprüfung der Verträglichkeit mit der Nahversorgungssituation in Ungerhausen kommt zu dem Ergebnis, (siehe Ausführungen S. 46 des Gutachtens Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Stand vom 15.01.2024), dass i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben, „in Zusammenschau der Untersuchungsergebnisse zu den Auswirkungen und den planungsrechtlichen Maßgaben (...) die Erfüllung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Ungerhausen festgestellt werden (kann).“
- Darüber hinaus wurde das Vorhaben im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamt Unterallgäu abgestimmt. Zudem dient die Planung vor dem Hintergrund, dass es derzeit in Ungerhausen keine Einkaufsmöglichkeit(en) zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs gibt, insb. auch der nachhaltigen Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung, in Berücksichtigung der konsequenten Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale.

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen oder deren Umgriff.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen. Der 400 m bis 500 m südlich /

westlich verlaufende „Krebsbach“ und dessen engerer Talraum-Bereich sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“.

- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
 - Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände bzw. die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ (diese können / werden jedoch mit nur einer Ausnahme erhalten) sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich der bis zu 3 m hohen Wallanlage (diese wird i.V.m. dem Planvorhaben komplett überplant) potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.
 - Des Weiteren erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).
- Ein Teilbereich der Plangebietsfläche, die Fahrbahn der vormaligen Trasse der Kr MN 16, wurde im Zuge der Verlegung der Kreisstraße entsiegelt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird dieser Flächenbereich mit überplant und der dafür entsprechend notwendige Ausgleichsflächen-Ersatz andernorts erbracht. Auf die Ziffern 7. und 8. der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung wird weiterführend verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebieteingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ in den Bebauungsplanunterlagen wird weiterführend verwiesen.

1.2.7 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

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.

Auf Ziffer 4.1.1 der textlichen Hinweise in den Bebauungsplanunterlagen wird ergänzend verwiesen.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

- Der westliche Teil des Plangebietes (PG) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im Norden schließen direkt die Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ an, mit einer knapp 6 m breiten asphaltierten Fahrbahn sowie entspr. straßenbegleitenden Bankettbereichen / Nebenflächen. Die „Lindenstraße“ befindet sich bis zu ihrem westlichen Ende innerhalb der Geltungsbereichsflächen; im westlichen Rand- / Übergangsbereich in den „Ahornweg“ ist vorliegend die Umsetzung einer Wendeanlage erforderlich bzw. planungskonzeptionell berücksichtigt. Die hierfür benötigten Flächen, welche im Bestand noch keine Straßenverkehrsflächen darstellen, werden derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Südlich entlang der „Lindenstraße“ ist eine straßenbegleitende, den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägende Baumreihe vorhanden – gebildet aus 5 Linden mittleren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,5 m). Diese befinden sich +/- im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken bzw. direkt im Bereich der Plangebietsgrenze. Eine dieser Linden, die westlichste, muss i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens allerdings gefällt werden, da sich diese genau im Fahrbahnbereich der zukünftig geplanten Wendeanlage befindet – die übrigen 4 Stück werden als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Für diese abgehende Linde wird in der Planung die Pflanzung eines entsprechenden Ersatzgehölzes (Ahorn oder Linde) im südwestlichen Randbereich der zur Umsetzung geplanten Wendeanlage berücksichtigt.

Nördlich der „Lindenstraße“ ist innerhalb des PG noch eine weitere Linde mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m); auch diese wird planungsrechtlich als „zu erhaltendes Einzelgehölz“ festgesetzt bzw. deren Erhalt gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

- Der östliche Teil des PG ist vorrangig geprägt durch einen bis zu Rund 3 m hohen und am Böschungsfußbereich ca. 6 m breiten Wall aus Erdreich, welcher die als Intensiv-Grünland genutzten Flächen im Westteil des Vorhabengebietes nach Richtung Osten räumlich begrenzt. Dieser weist einen Gehölzaufwuchs jüngerer Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) mit einem bereichsweisen, zumeist randlichen Unterwuchs bestehend aus Altgrasflächen auf. Der Wall verläuft innerhalb des gegenständlichen PG in Nord-Süd-Richtung sowie weiter nach Richtung Süden, am Ostrand der dort bestehenden Wohnbebauung, direkt entlang der Kr MN 16.

Die daran östlich anschließenden, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen Flächen zwischen der Bestands-Wallanlage und der weiter östlich verlaufenden Kreisstraße MN 16 ist im Wesentlichen als Straßenbegleitgrün / Grünfläche insg. noch vergleichsweise junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen anzusprechen. Zudem ist im Bereich dieser Grünfläche – noch innerhalb des PG gelegen – am nördlichen Ende / direkt östlich des Walls eine Esche mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m) sowie noch etwas weiter östlich eine weitere Esche jüngerer Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,35 m). Die beiden Eschen werden ebenfalls als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

Bereits außerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge des 2017 / 2018 erfolgten Neubaus der Bahnunterführung bzw. der Verlegung der Kreisstraße in dem Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der neuen Straßentrasse der Kr MN 16 insg. 5 straßengeleitende Laubgehölze neu gepflanzt; diese werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Die nach Richtung Westen bis zum „Ahornweg“ an das PG anschließende Fläche wird, ebenso wie der westliche Teil des Vorhabengebietes, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Angrenzend nach Richtung Westen / Nordwesten (Grundstück Fl.-Nr. 468) befinden sich gewerblich genutzte Flächen (derzeit erfolgt die Nutzung durch einen Speditionsbetrieb; nach akt. Kenntnisstand ist dort mit Bescheid des Landratsamts Unterallgäu vom 21.10.1982 /9/ eine Kühlhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager baurechtlich genehmigt).

Im Südwesten und Süden grenzt das Vorhabengebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung.

Zwischenliegend entlang der Südgrenze des PG befindet sich weiterhin eine rund 5 m bzw. bis zu ca. 8,5 m breite Sickersmulde zur Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden, südlich angrenzenden Baugebietes „Im Hart“. Diese weist in weiten Abschnitten bzw. +/- durchgehend wild aufwachsende, initiale Gehölzstrukturen auf (vorrangig Strauchgehölzen, jüngeren Alters / vor kurzem deutlich zurückgeschnitten).

Nördlich des PG verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m (Luftlinie) die Trasse der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau sowie nochmals weiter nördlich die Bundesautobahn BAB 96 – in einer Entfernung von etwa 670 m zu dem Vorhabengebiet.

Die zwischenliegenden Flächenbereiche sowohl im Norden zwischen der „Lindenstraße“ und der Bahn-Trasse als auch im Osten zwischen der Kreisstraße MN 16 und dem östlich gelegenen Waldgebiet des „Ungerhauser Waldes“ (einem gemeindefreien Gebiet) sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich der „Lindenstraße“ (außerhalb des PG) verläuft auf der ehemaligen Trasse der Kr MN 16 ein Fuß- / Radweg in Richtung der Bahnlinie bzw. nördlich weiterführend in das Gewerbegebiet von Ungerhausen („Unteres Hart“ / GE entlang der „Gutenbergstraße“) mit Wege-Anschluss bzw. weiterer Verbindung nach Holzgünz.

- Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG zu nennen, sind vorrangig die entlang der „Lindenstraße“ vorhandenen Linden mittleren Alters sowie die ältere der beiden Eschen entlang ehemaligen Kreisstraßen-Trasse. Abgesehen von der am Westrand gelegenen Linde entlang der „Lindenstraße“ werden, wie bereits zuvor im Einzelnen ausgeführt, diese genannten Gehölze i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt und im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgelegt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-Trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde am Westrand hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren bereits außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen straßenbegleitenden Gehölze jungen bzw. jüngeren Alters entlang der verlegten / akt. Trasse der Kr MN 16 werden ebenfalls nicht beeinträchtigt; diese wären aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch (noch) nicht als besonders wertgebend einzustufen.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) im PG selbst entweder nicht vorhanden oder werden - wie vorstehend ausgeführt - im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ (siehe vorstehende Ausführungen) unbebaut ist.

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngeren Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff, im Wesentlichen die Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der direkt angrenzenden Kreisstraße MN 16 sowie durch den (LKW-)Verkehr auf der „Lindenstraße“ zu nennen. Auch sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) vorhanden.

Eine weitere Emissionsquelle stellt die in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m nördlich gelegene überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Memmingen-Lindau dar. Dagegen fallen die Vorbelastungen der in einer Entfernung von etwa 670 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 wegen der Entfernung sowie der zwischenliegenden Bebauung des Bereichs um den ehemaligen Bahnhof und das nördlich daran anschließende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ geringer aus. Auch die Vorbelastungen / Beeinträchtigungen durch dieses zwischen der Bahnlinie und der Autobahn gelegene Gewerbegebiet selbst ist aufgrund der Entfernung eher gering einzuschätzen. Weitere Vorbelastungen (v.a. auch hinsichtlich Lärm und optischer Beunruhigungen bzw. auch bzgl. Abgasen und (Fein)Staub) bestehen generell in Zusammenhang mit dem Flugverkehr i.V.m. dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In diesem Zusammenhang ist (neuerlich) anzuführen, dass für einen Großteil der gegenständlichen Plangebietsflächen (bereits seit 1998 bzw. seit etwa 25 Jahren) ein bestandskräftiger Bebauungsplan für die Entwicklung eines „Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkung“ (GE, gem. § 8 BauNVO) bzw. aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das bisher aus diversen Gründen (noch) nicht umgesetzt wurde.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist entweder davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung der Untersuchungsflächen bis auf Weiteres andauern würde oder aber, dass die bestandskräftig ausgewiesene Nutzung als Gewerbegebietsflächen (künftig) ggf. doch noch mit dem entsprechend festgesetzten Maß der baulichen Nutzung umgesetzt wird.

Dementsprechend blieben mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen - wie insb. die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schüttgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild - natürlich generell aus, sofern die Flächen weiterhin auch künftig intensiv landwirtschaftlich genutzt würden. Für den Fall, dass die durch den bestandskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Nutzung als gewerbliche Baufläche umgesetzt wird, hätte dies im Vergleich zum „bestandskräftig bereits bestehenden Baurecht“ allerdings im Grunde dieselben / vergleichbaren Folgen v.a. auch bzgl. der Schüttgüter Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild wie die zu erwartenden Auswirkungen i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben - eine nennenswerte darüber hinausgehende / zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter wäre im Ergebnis nicht gegeben.

Demgegenüber würde die Gemeinde bei Nichtdurchführung der Planung eine sich bietende, aus gesamtplanerischer Sicht überaus günstige Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie örtlichen Infrastruktur der Gemeinde ungenutzt lassen (vorliegend zudem in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale). Dabei ist gegenständlich 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 insbesondere aufgrund von Lage und planungsrechtlicher Ausgangs- sowie städtebaulicher Gesamtsituation besonders geeigneten, ortsplanerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

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

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

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

Die Plangebietsfläche wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt, die weiteren Flächenbereiche umfassen die „Lindenstraße“ mit Nebenflächen sowie Straßennebenflächen entlang der Kreisstraße MN 16. Bzgl. des derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Bereichs ist festzuhalten, dass diese Fläche planungsrechtlich auf Grundlage des Bebauungsplans „Im Hart“ aus dem Jahr 1998 bestandskräftig bereits weitreichend als Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung (GE, gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen ist (s. vorstehende „Abbildung A“) in der „Vorbemerkung“ zu diesem Umweltbericht).

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen – die „Lindenstraße“ sowie der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Abschnitt des „Ahornweges“ – rund 2.370 m² bzw. etwa 23 %.

Die restlichen ca. 640 m² bzw. ca. 6 %, die als „Öffentliche Verkehrsfläche“ neu festgesetzt werden, sind in dem bestandskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) bereits ausgewiesen; folglich werden diese Flächen aus planungsrechtlicher Sicht ebenfalls nicht neu in Anspruch genommen.

Des Weiteren weist der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ rund 625 m² bzw. ca. 6 % und der Anteil der „Öffentlichen Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche““ ca. 225 m² bzw. ca. 2 % auf.

Weitere 210 m² bzw. ca. 2 % werden zur Anpassung der bestehenden Planung im Bereich anschließend an die Wendeanlage im Westen des Plangebietes – gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation unverändert – als Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen (GEb) festgesetzt.

Entsprechend weist die i.V.m. dem Planvorhaben festgesetzten Sondergebiets- bzw. Baulandfläche (SO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ selbst einen Anteil von rund 6.240 m² bzw. rund 60 % des PG auf. Davon sind 490 m² bzw. knapp 5 % zudem als Fläche auf Privatgrund (mit Lage innerhalb der Sondergebietsflächen) mit Umsetzung von Maßnahmen zur "Baugebietsdurchgrünung" vorgesehen (gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023) und dementsprechend auch nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung mit eingetragen.

Zudem besteht für den Großteil der festgesetzten Sondergebiets- bzw. Baulandfläche (etwa 5.540 m² bzw. ca. 54 %) auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen bereits ein weitreichendes Baurecht: - die Flächen sind im Bestand bereits als Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Im Ergebnis ist die für die neugeplante Sondergebiets- bzw. Baulandfläche planungsrechtlich neu in Anspruch genommene Fläche mit insgesamt 700 m² bzw. einem Flächen-Anteil von nur ca. 7 % entsprechend als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter Ziffer 5.2 der Begründung der Bebauungsplan-Änderung wird weiterführend verwiesen.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, ist ggf. eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. nicht auszuschließen.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden in diesem Bereich zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“.
- Auf den Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation erhalten bleibt.
- Es werden vorrangig lediglich ehemalige Straßenflächen bzw. Straßennebenflächen für das Vorhaben neu in Anspruch genommen; die bzgl. der Realnutzung noch als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächenbereiche des PG sind planungsrechtlich durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ festgesetzt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar wird eine neu überbaubare / versiegelbare Fläche von knapp 700 m² festgesetzt, allerdings erfolgt dies vorrangig auf ehemaligen Straßenflächen bzw. Straßennebenflächen.

Im Ergebnis ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung im Hinblick auf den Standort und die Bestands- / Nutzungssituation im Plangebietsumgriff (u.a. auch Nutzung vorhandener Flächen- und Erschließungspotentiale) sowie aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden Verwendung sickerfähiger Beläge) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2. und 3. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar wird eine neu überbaubare / versiegelbare Fläche von knapp 700 m² festgesetzt, allerdings erfolgt dies vorrangig auf ehemaligen Straßenflächen bzw. Straßennebenflächen.

Im Ergebnis ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung im Hinblick auf den Standort und die Bestands- / Nutzungssituation im Plangebietsumgriff (u.a. auch Nutzung vorhandener Flächen- und Erschließungspotentiale) sowie aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden

Verwendung sickerfähiger Beläge) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

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 im Bereich der Hochterrasse im weiteren Talraum des „Krebsbachs“, einem linken Zufluss der „Westlichen Günz“.

Geologie und Boden

Geologisch handelt es sich im PG um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht Löß oder Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000).

Bei den Böden in dem Bereich des PG, handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Der nicht durch Verkehrsanlagen überprägte Anteil der Plangebietsflächen wurde bislang vorrangig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt, teils handelt es sich um die ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie um Straßenebenenflächen. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

Bzgl. des Geländeniveaus sind im Bereich des PG, abgesehen von einem im Osten des Plangebietes, entlang der Kreisstraße MN 16 gelegenen bis zu Rund 3 m hohen Wall aus Erdreich, nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Die derzeit noch als Intensiv-Grünland genutzte Fläche westlich des Walls liegt gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe zwischen ca. 615,2 m ü.NN im südlichen Bereich und ca. 615,6 m ü.NN im Norden / Nordosten bzw. im Bereich entlang der „Lindenstraße“, die Fläche zwischen dem Wall und der Kreisstraße MN 16 liegt zwischen ca. 615,5 m ü.NN und rund 616,0 m ü.NN.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. im Gebiet vorhanden bzw. bekannt.

Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, ist ggf. eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. nicht auszuschließen.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.

- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“.
Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.
Auf den Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation erhalten bleibt.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen. Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.). Ziel dieser Festsetzungen: bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen. Auch bei Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ist darauf zu achten, dass nur zugelassenes unbelastetes (Boden-) Material verwendet wird.

Ergebnis: Geringe baubedingte Erheblichkeit aufgrund des vergleichsweise geringen Neuversiegelungsanteils bzw. der nur geringfügig zu erwartenden zusätzlichen Überbauung / Überprägung des Bodens im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation; einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 6 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Auf den versiegelten Flächen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion; bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden zu rechnen.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund des vergleichsweise geringen Neuversiegelungsanteils bzw. der nur geringfügig zu erwartenden zusätzlichen Überbauung / Überprägung des Bodens im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation; einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund des vergleichsweise geringen Neuversiegelungsanteils bzw. der nur geringfügig zu erwartenden zusätzlichen Überbauung / Überprägung des Bodens im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation; einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der Krebsbach befindet sich etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. westlich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 610 m ü.NN im Süden – im Bereich der Brücke der Kreisstraße MN 16 – und etwa 605 m ü.NN im Westen – im Bereich der Eisenbahnbrücke über das Gewässer (Höhenangaben gem. BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung); das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 615 m ü.NN.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Gefährdung des PG durch ein HQ100-Hochwasserereignis des Krebsbaches ist deshalb nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist nicht von einer Überschwemmung des PG auszugehen.

Ergebnis: Eine bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit i.V.m. Oberflächengewässern ist auszuschließen.

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 naturräumlichen Situation und Lage des PG sowie nach Aussage der Gemeinde wird aktuell von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen.

Gemäß dem im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Planung erstellten Baugrundgutachten „ist bekannt, dass Grundwasser erst in größeren Tiefen ab circa 12 m unter Gelände zu erwarten ist. Somit liegen die Grundwasserstände in Tiefen, die keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben“ („Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau EDEKA, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu“, Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach mit Stand vom 21.08.2023, Seite 5)

Weiter wird in dem Baugrundgutachten (auf Seite 21) darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Schichtwasser möglich ist / nicht ausgeschlossen werden kann.

Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Das Planungsgebiet liegt, wie oben bereits erwähnt, weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich.

Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes ca. 5 m höher und ca. 400 bis 500 m von dem nächsten Fließgewässer entfernt, Grundwasserflurabstand von mehreren Metern – 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 oder die

Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Der Krebsbach wird i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt etwa 400 bis 500 m von dem Gewässer entfernt.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“.

Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.

Auf den Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation erhalten bleibt.

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen. Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.). Ziel dieser Festsetzungen: bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen. Auch bei Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ist darauf zu achten, dass nur zugelassenes unbelastetes (Boden-) Material verwendet wird.
- Eine Erfordernis von Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben kann aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 6 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.

- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht mehr auf der gesamten Fläche vorhanden ist; bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist allerdings mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung zu rechnen.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung von Flächen: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter kann aufgrund der topographischen Verhältnisse als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Geringe anlagebedingte Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

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.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Die Flächen des Plangebietes wären allein auf Grundlage der Realnutzungssituation zu einem Großteil als Teilflächenbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes im nördlichen / nordöstlichen Anschluss an die Ortslage von Ungerhausen anzusprechen; aus gesamtplanerischer Sicht sind diese allerdings gemäß des planungsrechtlichen Ausgangszustandes bereits als Großteils bebaute Flächen zu bewerten bzw. in die Gesamt-Abwägung der Umweltschutzgüter mit einzustellen.

Vorbelastungen

Auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts wird inhaltlich entsprechend verwiesen.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen sowie Baustellenverkehr im Planungsgebiet und an den Zufahrtsstraßen, etc., die allerdings aufgrund v.a. von

Vorbelastungen, (planungsrechtlicher) Bestandssituation und Lage zu Infrastruktureinrichtungen sowie am unmittelbaren Ortsrandbereich kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Bei Betrachtung des Vorhabens auf Grundlage der planungsrechtlichen Ausgangssituation maximal geringfügige bis zu keinen negativen Auswirkungen bzgl. Erhöhung der Barrierewirkung am nördlichen Ortsrandbereich, Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten, zusätzlich zu den bereits bestehenden Barrieren. Die Beeinträchtigungen für die nächstgelegenen Siedlungsbereiche sind ebenfalls als gering bis nicht gegeben einzuschätzen.
- Ebenfalls lediglich geringfügige bis keine nennenswerte Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand zu erwarten; folglich auch keine bis max. nur geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die Versiegelung.
- Durch den Erhalt der meisten Bestandsgehölze i.V.m. den Strukturen zur Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung erfolgt diesbezüglich i. E. keine kleinklimatische Verschlechterung. Dass die Gehölze als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt werden, ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als eindeutige / nachhaltig wirksame Verbesserung zu bewerten. Zudem erfolgt eine weitere differenzierte Festsetzung bzw. Pflanzung von strukturbildenden Gehölzstrukturen.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass zwar im gegenständlichen Vorhabengebiet ebenfalls keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten festgestellt wurden. Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände bzw. die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ (diese können / werden jedoch mit nur einer Ausnahme erhalten) sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich der bis zu 3 m hohen Wallanlage (diese wird i.V.m. dem Planvorhaben komplett überplant) potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.

Des Weiteren erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff, im Wesentlichen die Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der direkt angrenzenden Kreisstraße MN 16 sowie durch den (LKW-)Verkehr auf der „Lindenstraße“ zu nennen. Auch sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) vorhanden.

Eine weitere Emissionsquelle stellt die in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m nördlich gelegene überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Memmingen-Lindau dar. Dagegen fallen die Vorbelastungen der in einer Entfernung von etwa 670 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 wegen der Entfernung sowie der zwischenliegenden Bebauung des Bereichs um den ehemaligen Bahnhof und das nördlich daran anschließende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ geringer aus. Auch die Vorbelastungen / Beeinträchtigungen durch dieses zwischen der Bahnlinie und der Autobahn gelegene Gewerbegebiet selbst ist aufgrund der Entfernung eher gering einzuschätzen. Weitere Vorbelastungen (v.a. auch hinsichtlich Lärm und optischer Beunruhigungen bzw. auch bzgl. Abgasen und (Fein)Staub) bestehen generell in Zusammenhang mit dem Flugverkehr i.V.m. dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen.

Artenschützerische Beurteilung

Vorab ist an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass für den Großteil der vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und hinsichtlich der max. zulässigen Baumasse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

A) Lebensraumpotential des Vorhabengebietes, allgemein:

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des PG selbst aufgrund der Bestandssituation / Realnutzung und Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, vergleichsweise hohen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von

nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Insbesondere sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential (durch v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) sowie auch i.V.m. den bestehenden Straßen-Verkehrsflächen (Kr MN 16, „Lindenstraße“ und „Ahornweg“), der nördlich gelegenen Bahn-Trasse / -Strecke München-Lindau und nicht zuletzt mit der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung gegeben. Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände (die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich des bis zu 3 m hohen Erdwalls) grundsätzlich potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) sind im PG selbst und dessen Nahbereich / direkten räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Zudem werden die bereits bestehenden, etwas älteren Gehölze (Linden und eine Esche; mittleren Alters) entlang der „Lindenstraße“ i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben sowie den nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt und im Rahmen der Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgesetzt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde mittleren Alters am Westrand des PG hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen. Abschließend ist zudem festzuhalten, dass auch der bis zu Rund 3 m hohe Erdwall im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch der sich darauf befindende Gehölzbestand jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) komplett überplant bzw. entfernt wird.

Im Ergebnis ist damit i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens im Wesentlichen eine Fläche mit regional typischer Wiesenvegetation i.V.m. einer vergleichsweise intensiv landwirtschaftlichen Grünlandnutzung betroffen (diese ist zudem bereits nahezu vollständig als Gewerbegebiet bestandskräftig ausgewiesen); weiterhin werden vorliegend auch die auf dem Erdwall vorhandenen Bestandsgehölze jüngeren Alters sowie Straßennebenflächen mit entsprechender Ausprägung entlang der „Lindenstraße“ und insb. auch westlich entlang der Kreisstraße überplant (Flächenbereich der vormaligen Straßen-Trasse der Kr MN 16).

B) Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen:

Mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).

Aufgrund dessen wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Festsetzung einer fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme (i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz) zur "Eindämmung der Lichtverschmutzung" getroffen, um die diesbezüglichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend den Erfordernissen aus fachlicher Sicht adäquat zu berücksichtigen. Durch die Regelung gem. § 10 der textlichen Festsetzungen zur Vorkehrung gegen Lichtverschmutzung bzw. Reduzierung / zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung können nach derzeitigem Kenntnisstand die entsprechend erforderlichen artenschutzfachlich- / rechtlichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung damit abschließend abgehandelt werden.

Zudem wird an dieser Stelle neuerlich auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 generell hingewiesen.

C) FAZIT:

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.

- Zwingende Voraussetzung hierfür ist allerdings zum einen, dass die erforderlichen Rodungs- / Baumfällarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. durchgeführt werden!
- Zum anderen ist für diese Bewertung ebenfalls die Beachtung der Regelung des § 10 der Festsetzung durch Text bzw. die entsprechend festgesetzte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgenden Artenschutz gegenüber den Belangen i.V.m. dem oben ausgeführten potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen obligat!

Entsprechend ist eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens 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 Gehölzbeständen bzw. auch in den zu rodenden / zu entfernenden Gehölz-Strukturen sowohl entlang der „Lindenstraße“ als auch i.V.m. den Gehölzen auf dem bis zu rund 3 m hohen Erdwall vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden mit Blick auf die strukturelle Gesamtsituation im Umfeld des Vorhabengebietes, bei einer evtl. temporären Störung sowie insb. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verlustes eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes, ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im umliegenden Nahbereich vor. Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02 erfolgen!

Abschließend wird an dieser Stelle nicht nur in Bezug auf die erforderlichen Rodungs- / Baumfäll-Maßnahmen i.V.m. dem Vorhaben sondern gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen neuerlich darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind; zulässig sind 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 zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“.

Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen.

- Die wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ bleiben mit Ausnahme von einer der Linden erhalten und werden in der gegenständlichen Planung als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt. Dies ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung zu bewerten.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc. zu erwarten.
- Hierdurch ggf. temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich sowohl auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als insb. auch in den östlich benachbarten Wald / Forstflächen und den südlich / südwestlich angrenzenden Strukturen bzw. Privatgärten.
- Ein Teilbereich der Plangebietsfläche, die vormalige Fahrbahn-Trasse der ehemaligen Kr MN 16, wurde im Zuge der Verlegung der Kreisstraße entsiegelt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Zuge der gegenständlichen Planung wird dieser Bereich überplant und der dafür notwendige Ausgleich andernorts erbracht.
- Der nahe gelegene „Ungerhauser Wald“ wird i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, zum einen insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage und Vorbelastungen sowie zum anderen auch aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der Erhalt der Bestandsgehölze.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe alle Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, zum einen insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage und Vorbelastungen sowie zum anderen auch aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der Erhalt der Bestandsgehölze sowie insb. auch die Berücksichtigung der festgesetzten, fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.
- Das Planvorhaben und die damit verbundene Erhöhung insb. des Verkehrsaufkommens führen generell auch zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist jedoch aufgrund der Bestandssituation sowie der Vorbelastungen nicht zu erwarten, insbesondere auch vor dem Hintergrund des vorliegend anzusetzenden planungsrechtlichen Ausgangszustandes.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten, zum einen insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage und Vorbelastungen sowie zum anderen auch aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der Erhalt der Bestandsgehölze sowie insb. auch die Berücksichtigung der festgesetzten, fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

3.6.1 Bestand

Gewerbliche Bauflächen / Verkehrsinfrastruktur

Als Vorbelastungen sind insbesondere die Emissionen (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.) i.V.m. der im Osten angrenzenden Kreisstraße MN 16, dem Verkehr zur nordwestlich, an der „Lindenstraße“ gelegenen Gewerbebebietsfläche (derzeit Standort eines Speditionsbetriebes) und der nördlich verlaufenden Bahnlinie München-Memmingen-Lindau zu nennen. Die nördlich der Bahnlinie verlaufende Autobahn BAB 96 sowie die zwischenliegenden Gewerbebebietsflächen (v.a. entlang der „Gutenbergstraße“) spielen dagegen aufgrund der größeren Entfernung nach aktuellem Kenntnisstand nur eine untergeordnete Rolle.

Bauliche Anlagen / Gewerbelärm -

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellte schalltechnische Untersuchung

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Die schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung 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, ist den Planunterlagen der Bebauungsplan-Änderung als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die entsprechenden, in die Planung integrierten Festsetzungen insb. unter dem § 11 der textlichen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung sowie die Ausführungen unter der Ziffer 10. „Immissionsschutz“ der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung wird weiterführend verwiesen.

Kreisstraße / Kr MN 16

Auf die ausgehenden Emissionen i.V.m. der östlich benachbart verlaufenden Kreisstraße MN 16 wird generell hingewiesen.

Eine damit in Zusammenhang stehende besondere immissionsschutzfachliche bzw. -rechtliche Relevanz, welche im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens auch entsprechend gesondert zu begutachten / prüfen wäre, ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Flugverkehr / Fluglärm

Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet etwa 620 m nördlich der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} = 55 \text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens

Memmingen liegt (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq, Tag} = 60 \text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq, Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$) oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53 \text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zu dem Plangebiet.

Aufgrund dieser räumlichen Lage des Plangebietes ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der bestandskräftigen Lärmschutzverordnung auszugehen.

Bzgl. des Bahnbetriebes / der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau sowie der Autobahn BAB 96 München-Lindau wird auf die Ausführungen in den Hinweisen durch Text der Bebauungsplan-Änderung verwiesen.

Abstand zu wohngenutzter Bebauung

Die nächstgelegene Bebauung mit Wohnnutzung befindet sich direkt südlich im Anschluss an das Plangebiet.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die Nutzung der landwirtschaftlichen genutzten Flächen in der Umgebung. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung des Planungsgebietes und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist von keinen Auswirkungen in einem hierfür unüblichen Umfang bzw. insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen geringe Auswirkungen.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
Ggf. / potentiell kann auch die Realisierung einer großflächigen PV-Anlage auf den Dachflächen des geplanten Verbrauchermarktes mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Gesamtbilanz bzgl. der Treibhausgasemissionen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben erfolgen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Im Ergebnis: Einhaltung der

immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe alle Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr durch den sich ansiedelnden Einzelhandelsbetrieb.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und der vergleichsweise starken Vorbelastungen durch den Verkehr auf der „Lindenstraße“ (u.a. auch zum westlich gelegenen Speditionsbetrieb auf Fl.-Nr. 468) und die angrenzende Verkehrsinfrastruktur (Kr MN 16 und Bahnlinie München-Memmingen-Lindau) sowie auch die Realnutzungssituation (intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen) weisen die überplanten Flächen keine Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder ggf. eine Eignung i.V.m. der Naherholung auf.

Hierbei ist zusätzlich festzuhalten, dass von der südlich angrenzenden Wohnbebauung kein direkter Zugang zu der Fläche des PG besteht, nicht zuletzt aufgrund der zwischenliegenden Sickermulde zur Niederschlagswasserbeseitigung (auf Fl.-Nr. 473/2) für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden Baugebietes „Im Hart“. Zudem ist mit Blick auf die planungsrechtliche Ausgangssituation, gemäß der ein Großteil der Fläche bereits als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ festgesetzt ist, für eine direkte Erholungsnutzung keine Eignung gegeben.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Insbesondere aufgrund der nördlich verlaufenden Bahnlinie mit begleitenden, nahezu durchgehenden linearen Gehölzstrukturen (im Anschluss daran befindet sich zudem die Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ und weiterführend das Gewerbegebiet „Unteres Hart“) sowie den Gehölzstrukturen entlang der Versickerungsmulde zwischen dem PG und der südlich angrenzenden Wohnbebauung dürften die Flächen des Untersuchungsgebietes - bereits bezogen auf die Realnutzungssituation - ebenfalls für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, grundsätzlich keine oder allenfalls eine stark untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Zudem ist ebenfalls bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Festsetzung eines Großteils der Fläche als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten

Emissionen“) festzuhalten, dass die Flächen aus gesamtplanerischer Sicht auch diesbezüglich grundsätzlich keine Relevanz aufweisen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die Erholungsnutzung als nicht relevant zu bewerten ist und auch keine Einrichtungen der Naherholung wie z.B. Rad- oder Wanderwege nachteilig betroffen sind. Das PG weist aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie insbesondere auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangssituation generell keine (besondere) Fernwirkung auf. Weiterhin werden auch besondere Blickbeziehungen (wie beispielsweise zu Kirchtürmen) durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Allerdings auch Schaffung einer qualitätvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Nicht zuletzt auch aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer entlang der „Lindenstraße“ durch die vorgesehene Umsetzung eines Rad- / Fußweges südlich entlang der Straßen-Fahrbahn.
- Die wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ bleiben mit Ausnahme von einer der Linden erhalten und werden in der gegenständlichen Planung als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt. Dies ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung zu bewerten.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Allerdings auch Schaffung einer qualitätvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr durch den sich ansiedelnden Einzelhandelsbetrieb.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. generell höhere Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem unverträglichen Anstieg auszugehen, der das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt. Zudem ist auch in diesem Zusammenhang neuerlich auf die planungsrechtliche Bestands- / Ausgangssituation hinzuweisen.

- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen geringe Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

3.8 Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Das (Orts- /) Landschaftsbild ist im westlichen Bereich des Vorhabengebietes vorrangig geprägt durch die im Westen und Süden angrenzende Bestandsbebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Grünland-Nutzung der PG-Flächen selbst – gesamtplanerisch ist dabei zu berücksichtigen, dass der westliche Flächenbereich zu einem Großteil planungsrechtlich durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 bereits als „Gewerbegebietsfläche mit Beschränkten Emissionen“ ausgewiesen ist. Des Weiteren grenzen nördlich und westlich die „Lindenstraße“ bzw. der „Ahornweg“ an. Dort prägen insb. auch die Gehölzbestände mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ den räumlichen Umgriff der Vorhabenflächen in besonderem Maße mit. Der östliche Teil umfasst vorrangig die ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie weitere Straßenebenenflächen. Diese sind von den vorbeschriebenen Flächen im westlichen Teilbereich des PG durch einen zwischenliegenden bis zu Rund 3 m hohen Erdwall mit einem sich darauf befindenden Gehölzbestand jüngeren Alters räumlich abgetrennt (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ (s. vorstehende Ausführungen) unbebaut ist.

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngeren Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

Vorbelastungen

Auf die vorstehende Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie besondere Blickbeziehungen

Das PG liegt am nördlichen / nordöstlichen Ortsrand von Ungerhausen entlang der Kr MN 16 und etwa 100 m bis 120 m (Luftlinie) südlich der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau. Westlich angrenzend an die „Lindenstraße“ befinden sich gewerbliche Bauflächen, die derzeit von einer Speditionsfirma genutzt werden. Südlich grenzt direkt die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“ an. Innerhalb des Vorhabengebietes entlang der ehemaligen Kreisstraßen-Trasse besteht ein bis zu max. 3 m hoher und am Fuß ca. 6 m breiter Wall aus Erdreich, welcher einen Gehölzaufwuchs jüngeren Alters aufweist. Dieser Wall verläuft entlang der Kreisstraße in Nord-Süd-Richtung innerhalb des gegenständlichen Plangebietes sowie weiter nach Richtung Süden entlang der bestehenden Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“. Bei Umsetzung des Vorhabens muss dieser Wall jedoch im Bereich der PG-Flächen abgetragen werden. Etwa 70 m östlich der

Kreisstraße beginnt die Waldfläche des „Ungerhauser Waldes“ auf dem Höhenrücken zwischen den Talräumen des Krebsbachs und der Westlichen Günst.

Durch diese Lage / Bestandssituation besteht i. E. von keiner Richtung eine weitreichende bzw. nennenswert besondere Einsehbarkeit auf das PG; es ist keine besondere Fernwirkung gegeben. Durch die Bestandsgehölze entlang der „Lindenstraße“, die abgesehen von einer der Linden erhalten bleiben, wird zusätzlich die Einsehbarkeit von der Bahnlinie bzw. von der Kreisstraße v.a. aus Richtung Nordosten gemindert.

Folglich ist kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem (Orts- /) Landschaftsbild zu erwarten. Besondere Blickachsen / Blickbeziehungen (z.B. zu Kirchtürmen oder zu anderen markanten Blickpunkten) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Allerdings auch Schaffung einer qualitativ hochwertigen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- Aufgrund der vorbeschriebenen besonderen Lage des Vorhabens ist insgesamt kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund der räumlichen Lage und der (planungsrechtlichen) Bestands- / Ausgangssituation, sowie hinsichtlich Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens und der Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Nur geringfügige Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches (der „Bauland“-Flächen) im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation (Festsetzung des Großteils des Plangebietes bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998).
- Die wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ bleiben mit Ausnahme von einer der Linden erhalten und werden in der gegenständlichen Planung als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt. Dies ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung zu bewerten.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Allerdings auch Schaffung einer qualitativ hochwertigen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- Keine weitreichende bzw. nennenswert besondere Einsehbarkeit auf das PG bzw. keine besondere Fernwirkung gegeben.
- Keine Beeinträchtigung von (historisch) besonderen Blickachsen oder Blickbeziehungen.
- Aufgrund der vorbeschriebenen besonderen Lage des Vorhabens ist insgesamt kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund der räumlichen Lage und der (planungsrechtlichen) Bestands- / Ausgangssituation, sowie hinsichtlich Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens und der Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund der räumlichen Lage und der (planungsrechtlichen) Bestands- / Ausgangssituation, sowie hinsichtlich Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens und der Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

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

Sachgüter

Abgesehen von Teilabschnitten der „Lindenstraße“ bzw. des „Ahornweges“ sind im PG keine Sachgüter vorhanden.

Der durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ bzw. bereits mit einem weitreichenden „Baurecht“ ausgewiesene westliche Teil des Geltungsgebietes wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt, der östliche Bereich zwischen dem Wall und der Kr MN 16 ist im Wesentlichen als Straßennebenflächen anzusprechen.

Bezüglich der Realnutzungssituation wird weiterführend auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc. nicht auszuschließen.

Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

- Für den westlich und südlich benachbarten wohngenutzten Siedlungsbestand besteht ggf. temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt und aufgrund des nur zeitweisen Auftretens generell keine allzu große Erheblichkeit aufweist; zudem ist diesbzgl. auch wiederum auf die planungsrechtliche Ausgangssituation hinzuweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie auch bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Die Verkehrssicherheit entlang der direkt östlich an das Plangebiet anschließenden Kreisstraße MN 16 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. generell höhere Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem unverträglichen Anstieg auszugehen, der das für ein

Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt. Zudem ist auch in diesem Zusammenhang neuerlich auf die planungsrechtliche Bestands- / Ausgangssituation hinzuweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie auch bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie auch bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

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

3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Nutzung 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 (auch wenn es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt) weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da vorliegend als Ausgangszustand im Wesentlichen die planungsrechtliche Bestandssituation zu betrachten / heranzuziehen ist, nach der ein Großteil der Fläche bereits als Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen rechtskräftig ausgewiesen ist.

Auch bzgl. weiterer, möglicher Wechselwirkungen gerade i.V.m. den Schutzgütern Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) ist in erster Linie auf diese planungsrechtliche Bestandssituation hinzuweisen. Außerdem ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die nennenswerten, das räumliche Umfeld in stärkerem Maße prägenden Bestandsgehölze entlang der „Lindenstraße“ mit Ausnahme einer der Linden erhalten bleiben (sollen) und als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden, was im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als eindeutige / nachhaltig wirkende Verbesserung zu bewerten ist. Zudem erfolgt eine weitere differenzierte Festsetzung bzw. Pflanzung von strukturbildenden Gehölzstrukturen.

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

Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen bzw. nicht relevant.

3.10.3 Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine in irgendeiner Weise relevante Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt – planungsrechtlich ist die Fläche durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 jedoch bereits als „Gewerbegebietsfläche mit Beschränkten Emissionen“ ausgewiesen. Der östliche Teil umfasst die ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie weitere Straßennebenflächen und im Norden liegt die „Lindenstraße“ innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ (s. vorstehende Ausführungen) unbebaut ist.

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngerer Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

Folglich fallen nach derzeitigem Kenntnisstand in Verbindung mit der Bestandssituation im PG keine besonders zu erwähnenden Abfälle an.

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / Gebäude selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Ziegelsteine, Beton, Stahl, Glas und handelsübliche Dämmstoffe etc.) von keiner Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.

- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind bzgl. der baulichen Anlagen keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblicher Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch die Nutzung / den Betrieb sind zusätzliche Emissionen einerseits durch Hausbrand, andererseits insb. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Erschließung bzgl. der Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet grundsätzlich bzw. nach ggf. erforderlicher Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur als gesichert anzusehen. Für die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen sind die Müllsammelbehälter zu den entsprechenden Leerungszeiten entlang der „Lindenstraße“ bereitzustellen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 11.2.6 der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung verwiesen. 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.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist allerdings wiederum auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Insbesondere im Rahmen der Bauphase(n) ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Erschließung bzgl. der Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet grundsätzlich bzw. nach ggf. erforderlicher Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur als gesichert anzusehen. Für die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen sind die Müllsammelbehälter zu den entsprechenden Leerungszeiten entlang der „Lindenstraße“ bereitzustellen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 11.2.6 der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung verwiesen. 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.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auch in dieser Stelle wiederum auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Im PG und dessen Umgriff sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe bzw. keine Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber v.a. dem wohngenutzten Siedlungsbestand vorhanden. Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

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

Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die vorstehenden Ausführungen im gegenständlichen Umweltbericht insbesondere zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und des Kapitels 3.3.1 – Bestandssituation bzgl. Oberflächengewässer und Grundwasser wird verwiesen.

Auswirkungen

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

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

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

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt auch weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Hochwassergefährdung durch den etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. westlich des Plangebietes des Plangebietes von Süden nach Norden verlaufenden Krebsbach ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen auszuschließen – das Fließgewässer liegt mindestens ca. 5 m tiefer als das Plangebiet.

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; vorhabenintern bedingte bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte bzw. auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; vorhabenintern bedingte bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte bzw. auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis ist bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² (= ca. 7 % der Plangebietsfläche) und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden in diesem Bereich zu rechnen. Für den Großteil der Bauland-Fläche (etwa 5.540 m² bzw. ca. 54 %) besteht gemäß des bestandskräftigen Bebauungsplans bereits ein weitreichendes Baurecht; die Fläche ist als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt (siehe „Abbildung A“) in der „Vorbemerkung“ zu diesem Umweltbericht).
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide vorstehenden Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen. Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.). Ziel dieser Festsetzungen: bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate. Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Festsetzung zur Versickerung des gesamten im Baugebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sowie des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone.
- Empfehlung, dass sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen und dass von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden sollte.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung, u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.
- Weitreichender bzw. weitestmöglicher Erhalt der Bestandsgehölze und deren Festsetzung als „zu erhaltende Gehölze“.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“, im Osten und Norden des Plangebietes – mit den Zielen der Strukturanreicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Zusammen mit dem weitreichenden bzw. weitestmöglichen Erhalt der wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ und deren Festsetzung als „zu erhaltende Gehölze“ erfolgt im Vergleich zu der planungsrechtlichen Bestandsituation eine deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung; in der bestandskräftigen Planung

sind die Flächen um die Linden südlich der „Lindenstraße“ als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Baugebietsentwicklung an einem für die vorgesehene Nutzung überaus prädestinierten Standort, insbesondere aufgrund:
 - planungsrechtlichen Bestandssituation gemäß der ein Großteil der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt ist,
 - der verkehrsgünstigen Lage,
 - der guten Erreichbarkeit von wohngenutzten Siedlungsbereichen aus.
- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen geringe Auswirkungen.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild sowie Mensch (Erholung)

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“, im Osten und Norden des Plangebietes – mit den Zielen der Strukturaneicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Zusammen mit dem weitreichenden bzw. weitestmöglichen Erhalt der wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ und deren Festsetzung als „zu erhaltende Gehölze“ erfolgt im Vergleich zu der planungsrechtlichen Bestandssituation eine deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung; in der bestandskräftigen Planung sind die Flächen um die Linden südlich der „Lindenstraße“ als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (München, Dezember 2021).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 4.400 Wertpunkten** ermittelt bzw. festgesetzt.

Davon beträgt der **naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf bzw. „Ausgleichsflächen-Ersatz“ für die Überplanung der Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens aus dem Jahr 2015 i.V.m. dem Bau der Eisenbahnunterführung / der Verlegung der Kr MN 16 planungsrechtlich festgelegt wurden, 3.450 Wertpunkte**. Der restliche **naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 950 Wertpunkten** ist für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der rechnerisch ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 4.400 Wertpunkten wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche(n) des (der) Grundstückes (Grundstücke) mit der (den) Flur-Nummer(n) xxxxx der Gemarkung xxxxx erbracht bzw. festgesetzt.

Hinweis: Die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgt unter enger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu bis spätestens zur Entwurfsfassung der Planunterlagen für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB!

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 8. der Begründung der Bebauungsplan-Änderung verwiesen.

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

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Es ist festzuhalten, dass der plangegegenständliche Standort nicht zuletzt aufgrund seiner Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge / den Siedlungsbereichen von Ungerhausen, der insg. günstigen Gesamt-Erschließungssituation sowie auch der zuvor dargestellten planungsrechtlichen Bestandssituation grundsätzlich als überaus gut geeigneter / geradezu prädestinierter Standort für die Umsetzung des Planvorhabens zu bewerten ist, was im Rahmen der Vorabstimmungen / Scoping-Gespräche v.a. auch durch das Bauamt des Landratsamtes i. E. entsprechend bestätigt wurde.

Des Weiteren ist nach derzeitigem Sachstand insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit ein vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

Zudem ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten im vorliegenden Fall aus den nachfolgenden Gründen nicht zielführend bzw. relevant:

Der Vorhabenstandort liegt im direkten Anschluss an ein, in Relation zur Größe von Ungerhausen, vergleichsweise großes Wohnbaugebiet. In Bezug auf die Flächen-Neuweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO ist entsprechend festzustellen, dass sich die verfahrensgegenständliche Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage befindet (LEP 5.3.2 (Z)).

Insbesondere ist der Standort auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insg.) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung generell als sehr gut geeignet zu bewerten. Darüber hinaus ist aber zugleich auch die günstige Verkehrsanbindung des Standortes, vorrangig über die Kr MN 16 / „Hauptstraße“ und die „Lindenstraße“ für den motorisierten Individualverkehr hervorzuheben. Das PG befindet sich dabei am Ortseingang von Ungerhausen und ist ebenfalls von der knapp 1 km entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 15 „Holzgünz“ der Bundesautobahn BAB 96 gut zu erreichen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich Ungerhausen unmittelbar an der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau befindet. Nach aktuellem Sachstand ist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass der Bahnhof von Ungerhausen ggf. künftig reaktiviert wird (siehe Ziffer B V 1.2.2 Z (2) der noch nicht verbindlichen Entwurfsfassung (Stand 05.12.2023) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-

Iller). Der Standort des gegenständlichen Vorhabens läge dabei, gemäß der Begründung zu diesem Ziel des Regionalplans, von der in Höhe der Bahnüberführung der Kreisstraße MN 16 (ggf. künftig) vorhanden, möglichen Haltestelle weniger als 250 m entfernt.

Des Weiteren ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das insgesamt v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität grundsätzlich nicht erhöht wird; die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und maximal zulässige Wand- / Firsthöhe) werden im Vergleich zu dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 und der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2002 reduziert (siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Text Ziffern 3.1 und 3.2).

Insgesamt berücksichtigt die Gemeinde, insb. durch die Lage der Plangebietsflächen innerhalb eines bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietes mit bereits bestehenden Verkehrsinfrastrukturen, im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Weiterhin wird durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen nachhaltig sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals explizit auf die Ergebnisse des vorstehenden Kapitels 3.4.2 „Auswirkungen und Verträglichkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen-Neuausweisung (...)“ dieser Begründung verwiesen.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit - insb. auch bezogen auf den gewählten Plangebiets-Umgriff - als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme an einem hierfür grundsätzlich überaus gut geeigneten / geradezu prädestinierten Standort anzusprechen, durch welche v.a. die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Ein gesamtplanerisch tragfähiger, nachhaltig zielführender und insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen gegenständlich grundlegende Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein (gerade mit Blick auf den Standort, der planungsrechtlich bereits Großteils als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ festgesetzt ist).

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - seit Ende des Jahres 2022 / Anfang des Jahres 2023 - ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption - insb. durch das Gemeinderats-Gremium - zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Damit einhergehend fanden im Verlauf des Planungsprozesses auch zahlreiche (Vor-)Abstimmungen, Gesprächs-Termine, etc. zu den im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zu berücksichtigenden Belangen und (veränderten) Sachstands-Informationen seitens aller relevanter Beteiligten und insbesondere auch mit dem Landratsamt statt (v.a. Sachgebiete Bauamt, Tiefbauverwaltung und Untere

Naturschutzbehörde), wodurch eine intensive Beratung und eingehende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der sich verändernden planungskonzeptionellen Situation fortwährend erfolgte.

Vorliegend erfolgte dies v.a. auch in Bezug auf die Anforderungen i.V.m. der verkehrlichen Anbindung / Erschließungssituation und den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belangen sowie hinsichtlich der naturschutzfachlichen Ausgangssituation / Gegebenheiten und der „Raumwirksamkeit“ / Lage der zur Umsetzung kommenden baulichen Anlagen (darunter insb. in Bezug auf die max. zulässige Höhenentwicklung sowie Kubatur / Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude); - vorrangig mit der Zielsetzung evtl. Beeinträchtigungen v.a. auch gegenüber den Schutzgütern „Mensch - Immissionsschutz“ sowie (Orts- /) Landschaftsbild und „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption bzw. die getroffene „Festsetzungs-Kulisse“ der vorliegenden Planungsvariante wurden schließlich in Berücksichtigung der gegenständlich prioritären Belange und Anforderungen i.V.m. den vorstehend angeführten Punkten bzw. im Rahmen diesbezüglich „vorgezogener gesamtplanerischer Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen, mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend sowie in einem abschließend ausreichenden Umfang geprüft, und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige Baugebiets-Entwicklung (zur Ansiedlung eines in Ungerhausen dringend benötigten Verbrauchermarktes zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs) und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sowie der Würdigung der naturschutzfachlich wertgebenen Strukturen / Gegebenheiten bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

5.3 Fazit

Der vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ sowie die parallel hierzu in Aufstellung befindliche 5. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Auch ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von (weiterführenden) Maßnahmen der Innenentwicklung im gegenständlichen Planungsfall, nicht zuletzt aufgrund der besonderen Art des Planvorhabens selbst und des insgesamt als überaus günstig / für die vorgesehene Nutzung als prädestiniert zu bewertenden Plangebiet-Standortes sowie

auch im Hinblick auf die Ergebnisse der im Rahmen des Planungsprozesses geführten, zahlreichen (Vor-)Abstimmungen, Gespräche, etc. (darunter v.a. auch mit den vorliegend relevanten Sachgebieten des Landratsamtes), ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und bzgl. der max. zulässigen Bau-masse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

Die Gemeinde berücksichtigt im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie letztlich in der Konsequenz zudem die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

In Bezug auf die Flächen-Neuausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO ist anzumerken, dass sich die verfahrensgegenständlichen Flächen i. E. in einer städtebaulich integrierten Lage befinden (LEP 5.3.2 (Z)) und diese insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insgesamt) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung als sehr gut geeigneter Standort generell zu bewerten sind. Durch das Vorhaben wird weiterhin die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Außerdem wird unabhängig davon die Verträglichkeit des Vorhabens bzgl. der Nahversorgungssituation in Ungerhausen fachgutachterlich geprüft (s. vorstehendes Kapitel 3.4.2).

Insgesamt 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 weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Im Ergebnis wird die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung und die im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

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

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc.

Als wesentliche fachliche Grundlagen / Hinweise, zu berücksichtigende Fachplanungen, etc. waren im gegenständlichen Fall für die Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorhanden:

- Insbesondere war durch das vorliegende Baugrundgutachten (Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023) eine gute Datengrundlage zur Beschreibung und Bewertung von Belangen i.V.m. den Schutzgütern Boden und Wasser vorhanden.
- Auch bzgl. des Immissionsschutzes lagen verschiedene Unterlagen vor:
 - Das im Zuge der Planaufstellung gesonderte erstellte schalltechnische Gutachten (Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, mit Stand vom 01.12.2023).
 - Aktuelle Informationen zum Bauschutzbereich für Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
 - In Bezug auf Flugverkehr – Fluglärmschutzverordnung Memmingen: Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 620 m nördlich bzw. außerhalb der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} = 55 \text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq, Tag} = 60 \text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq, Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53 \text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zu dem Plangebiet.
- Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs stellte der im Zuge des Neubaus der Bahnunterführung / der Verlegung der Kreisstraße erstellte Landschaftspflegerischer Begleitplan eine wesentliche Grundlage dar: DB Netz AG - Landschaftspflegerischer Begleitplan zu dem Vorhaben: Rückbau des Bahnübergangs Str. 5360 km 37,712 und Neubau einer EÜ km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 Strecke 5360 Buchloe – Memmingen; mit Stand vom 30.10.2014.
- Abschließend erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation). Auf die dementsprechende, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte Festsetzung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen unter der Ziffer 10. der Festsetzungen durch Text der Bebauungsplan-Änderung wird verwiesen.

Insbesondere sind aufgrund dessen bzw. der erfolgten Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben auch keine weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen und ggf. die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens erforderlich.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen (auf der gegenständlichen Planungsebene / Untersuchungstiefe des Bebauungsplanes) festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis waren keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken hinsichtlich einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Planungsebene / Untersuchungstiefe des Bebauungsplanes vorhanden.

Insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation, der räumlichen Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens bzw. der i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben zu erwartenden Eingriffsintensität sieht die Gemeinde sowohl von sonst. weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen als auch von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab; v.a. wird in diesem Zusammenhang neuerlich auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnahme der Nutzung eines Hauptgebäudekörpers – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der gebietsexternen Ausgleichsflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Bauleitplan-Änderung

Mit der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ 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 Ansiedelung 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, ortsplanerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

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.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ sowie der zugehörigen 5. Flächennutzungsplan-Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

8.2 Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens übereinstimmen wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen erforderlich. Die entsprechende 5. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

- Der westliche Teil des Plangebietes (PG) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im Norden schließen direkt die Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ an, mit einer knapp 6 m breiten asphaltierten Fahrbahn sowie entspr. straßenbegleitenden Bankettbereichen / Nebenflächen. Die „Lindenstraße“ befindet sich bis zu ihrem westlichen Ende innerhalb der Geltungsbereichsflächen; im westlichen Rand- / Übergangsbereich in den „Ahornweg“ ist vorliegend die Umsetzung einer Wendeanlage erforderlich bzw. planungskonzeptionell berücksichtigt. Die hierfür benötigten Flächen, welche im Bestand noch keine Straßenverkehrsflächen darstellen, werden derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Südlich entlang der „Lindenstraße“ ist eine straßenbegleitende, den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägende Baumreihe vorhanden – gebildet aus 5 Linden mittleren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,5 m). Diese befinden sich +/- im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken bzw. direkt im Bereich der Plangebietsgrenze. Eine dieser Linden, die westlichste, muss i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens allerdings gefällt werden, da sich diese genau im Fahrbahnbereich der zukünftig geplanten Wendeanlage befindet – die übrigen 4 Stück werden als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Für diese abgehende Linde wird in der Planung die Pflanzung eines entsprechenden Ersatzgehölzes (Ahorn oder Linde) im südwestlichen Randbereich der zur Umsetzung geplanten Wendeanlage berücksichtigt.

Nördlich der „Lindenstraße“ ist innerhalb des PG noch eine weitere Linde mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m); auch diese wird planungsrechtlich als „zu erhaltendes Einzelgehölz“ festgesetzt bzw. deren Erhalt gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

- Der östliche Teil des PG ist vorrangig geprägt durch einen bis zu Rund 3 m hohen und am Böschungsfußbereich ca. 6 m breiten Wall aus Erdreich, welcher die als Intensiv-Grünland genutzten Flächen im Westteil des Vorhabengebietes nach Richtung Osten räumlich begrenzt. Dieser weist einen Gehölzaufwuchs jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) mit einem bereichsweisen, zumeist randlichen Unterwuchs bestehend aus Altgrasflächen auf. Der Wall verläuft innerhalb des gegenständlichen PG in Nord-Süd-Richtung sowie weiter nach Richtung Süden, am Ostrand der dort bestehenden Wohnbebauung, direkt entlang der Kr MN 16.

Die daran östlich anschließenden, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen Flächen zwischen der Bestands-Wallanlage und der weiter östlich verlaufenden Kreisstraße MN 16 ist im Wesentlichen als Straßenbegleitgrün / Grünfläche insg. noch vergleichsweise junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen anzusprechen. Zudem ist im Bereich dieser Grünfläche – noch innerhalb des PG gelegen – am nördlichen Ende / direkt östlich des Walls eine Esche mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m) sowie noch etwas weiter östlich eine weitere Esche jüngeren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,35 m). Die beiden Eschen werden ebenfalls als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

Bereits außerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge des 2017 / 2018 erfolgten Neubaus der Bahnunterführung bzw. der Verlegung der Kreisstraße in dem Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der neuen Straßentrasse der Kr MN 16 insg. 5 straßengeleitende Laubgehölze neu gepflanzt; diese werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Die nach Richtung Westen bis zum „Ahornweg“ an das PG anschließende Fläche wird, ebenso wie der westliche Teil des Vorhabengebietes, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Angrenzend nach Richtung Westen / Nordwesten (Grundstück Fl.-Nr. 468) befinden sich gewerblich genutzte Flächen (derzeit erfolgt die Nutzung durch einen Speditionsbetrieb; nach akt. Kenntnisstand ist dort mit Bescheid des Landratsamts Unterallgäu vom 21.10.1982 /9/ eine Kühlhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager baurechtlich genehmigt).

Im Südwesten und Süden grenzt das Vorhabengebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung.

Zwischenliegend entlang der Südgrenze des PG befindet sich weiterhin eine rund 5 m bzw. bis zu ca. 8,5 m breite Sickermulde zur Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden, südlich angrenzenden Baugebietes „Im Hart“. Diese weist in weiten Abschnitten bzw. +/- durchgehend wild aufwachsende, initiale Gehölzstrukturen auf (vorrangig Strauchgehölzen, jüngeren Alters / vor kurzem deutlich zurückgeschnitten).

Nördlich des PG verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m (Luftlinie) die Trasse der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau sowie nochmals weiter nördlich die Bundesautobahn BAB 96 – in einer Entfernung von etwa 670 m zu dem Vorhabengebiet.

Die zwischenliegenden Flächenbereiche sowohl im Norden zwischen der „Lindenstraße“ und der Bahntrasse als auch im Osten zwischen der Kreisstraße MN 16 und dem östlich gelegenen Waldgebiet des „Ungerhauser Waldes“ (einem gemeindefreien Gebiet) sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich der „Lindenstraße“ (außerhalb des PG) verläuft auf der ehemaligen Trasse der Kr MN 16 ein Fuß- / Radweg in Richtung der Bahnlinie bzw. nördlich weiterführend in das Gewerbegebiet von Ungerhausen („Unteres Hart“ / GE entlang der „Gutenbergstraße“) mit Wege-Anschluss bzw. weiterer Verbindung nach Holzgünz.

- Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG zu nennen, sind vorrangig die entlang der „Lindenstraße“ vorhandenen Linden mittleren Alters sowie die ältere der beiden Eschen entlang ehemaligen Kreisstraßen-Trasse. Abgesehen von der am Westrand gelegenen Linde entlang der „Lindenstraße“ werden, wie bereits zuvor im Einzelnen ausgeführt, diese genannten Gehölze i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt und im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgelegt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch

Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßentrasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde am Westrand hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren bereits außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen straßenbegleitenden Gehölze jungen bzw. jüngeren Alters entlang der verlegten / akt. Trasse der Kr MN 16 werden ebenfalls nicht beeinträchtigt; diese wären aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch (noch) nicht als besonders wertgebend einzustufen.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) im PG selbst entweder nicht vorhanden oder werden - wie vorstehend ausgeführt - im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ (siehe vorstehende Ausführungen) unbebaut ist.

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngeren Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung nicht betroffen bzw. vorhanden.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Für den Großteil des Plangebietes liegt durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vor (siehe „Abbildung A“) in der „Vorbemerkung“ zu diesem Umweltbericht). Für diesen als „Änderungsbereich“ bezeichneten Bereich, der im Wesentlichen bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ mit einer GRZ von 0,70 und max. Gebäudehöhen von 10,0 m bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist, waren im vorliegenden Umweltbericht lediglich die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung gegenüber diesem planungsrechtlich rechtskräftigen Sachstand (= „prüfungsrelevanter“ Ausgangszustand) zu untersuchen.

Für den derzeit als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE, gem. § 8 BauNVO) ausgewiesenen Bereich wird i.V.m. der gegenständlichen Planung die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe im Vergleich mit der bestandskräftigen Planung von 10,0 m auf 9,5 bzw. 6,5 m verringert (s. Baugebiets-Teilflächen „SO-1“ und „SO-2“), bei einer zudem deutlich verkleinerten Überbaubaren Grundstücksfläche! Auch der Wert der zulässigen Grundflächenzahl wird von 0,7 auf 0,4 deutlich reduziert; diesbezüglich ist jedoch in der gegenständlichen Planung zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, nachhaltig funktionierenden Gesamtplanungs-Konzeption u.a. zusätzlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze nicht nur bis zu einem Wert von 0,80 (= sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) sondern bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden darf.

Demgegenüber werden in dem nicht bereits durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 überplanten Bereich - dem als „Erweiterungsbereich“ in der vorliegenden Planunterlage bezeichneten Teil des Plangebietes

außerhalb des ursprünglichen räumlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches - die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung im Vergleich zum Realnutzungs- / Bestands-Zustand untersucht. Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen ebenfalls um bereits bestehende Verkehrsflächen und zugehörige Straßenebenenflächen.

Im Ergebnis werden deshalb im Zuge der gegenständlichen Planung für die neugeplante Sondergebiets- bzw. Baulandfläche planungsrechtlich lediglich maximal etwa 700 m² bzw. ein Flächen-Anteil von nur ca. 7 % der Plangebietsfläche neu in Anspruch genommen (siehe insbesondere Ausführungen zum Schutzgut Fläche unter Ziffer 3.1.1 dieses Umweltberichts).

Nicht zuletzt aufgrund dieser besonderen planungsrechtlichen Bestands- / Ausgangssituation (Großteils plangegenständliche Flächen mit einem bereits weitreichenden bestandskräftigen „Baurecht“) sowie insbesondere auch im Hinblick auf die situativ-zielgerichtet festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - darunter v.a. auch der weitreichende / weitestmögliche Erhalt der Bestandsgehölze entlang der „Lindenstraße“ sowie (in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) die Berücksichtigung von fachlich zielführenden Maßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen - **ist für sämtliche (Umwelt)Schutzgüter, die für diesen Bericht untersucht wurden, allenfalls von Auswirkungen mit einer insgesamt vergleichsweise nur geringfügigen Eingriffserheblichkeit auszugehen!**

Auf die tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse dieses Umweltberichtes unter der nachfolgenden Ziffer 8.7 wird verwiesen.

Folglich ist aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. insbesondere der Verlust der festgelegten Ausgleichsflächen im Bereich der vormaligen Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie auch des bis zu max. 3 m hohen Erdwalls mit Gehölzaufwuchs jüngerer Alters können in vollem Umfang kompensiert werden. Einerseits durch entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades, oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, ausgeprägten / qualitätsvollen Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung, und andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 4.400 Wertpunkten wird vollständig gebietsextern erbracht. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung nach zwei Jahren sowie auch generell die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der folgenden Tabelle nochmals wiedergegeben:

8.7 Zusammenfassung der Ergebnisse der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß den Ausführungen der Ziffern 3.1 bis 3.13 dieses Umweltberichtes:

(Ergebnis Schutzgutbezogene Bewertungen im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation, welche vorliegend als Ausgangszustand heranzuziehen ist!)

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

Aufgestellt am 08.02.2024

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18

87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63

fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bauschutzbereich für den Flughafen Memmingen gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), Stand Juni 2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto aus den Jahren 2012 und 2022
- 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, Digitale Ingenieurgeologische 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 Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, München, 2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- DB Netz AG: Landschaftspflegerischer Begleitplan zu dem Vorhaben: Rückbau des Bahnübergangs Str. 5360 km 37,712 und Neubau einer EÜ km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 Strecke 5360 Buchloe – Memmingen; mit Stand vom 30.10.2014
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstation Memmingen
- Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 06.11.2012 (GVBl. S. 535, BayRS 96-1-1-B), geändert durch Verordnung vom 06.09.2022 (GVBl. S. 602)
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998)
- Gemeinde Ungerhausen: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002)

- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
- Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubau EDEKA“, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, mit Stand vom 25.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023
- Heider / Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg: Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, mit Stand vom 15.01.2024
- Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau EDEKA, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, mit Stand vom 21.08.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15) in der Fassung vom 25.10.1987, zuletzt geändert am 23.12.2015
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – (noch nicht verbindliche) Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung mit Stand vom 05.12.2023, in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen
- 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 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg: Schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Angebotsbezogener Bebauungsplan, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Im Hart“, Geräuschkontingentierung“, Bericht Nr. Y1051.001.01.001, mit Stand vom 01.12.2023