



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „UNTERES HART II“

ENDFASSUNG
mit Stand vom 15.04.2021

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

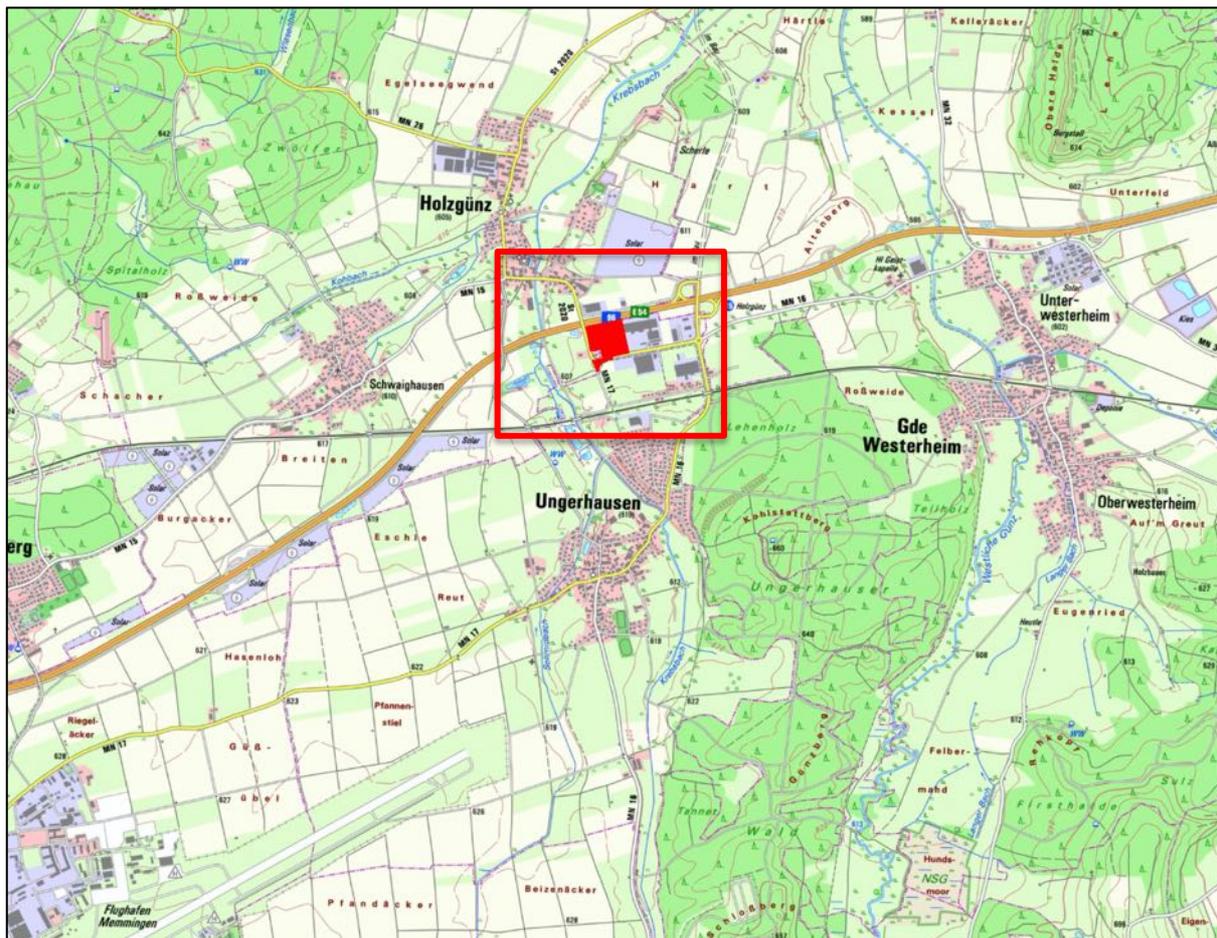
eberle.PLAN

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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- 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 Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ungerhausen, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 15.04.2021 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) die vorliegende

2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Unteres Hart II"

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 15.04.2021 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 der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 21.04.2016 sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 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 in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.ungerhausen.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde 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 15.04.2021.
Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 940/2, 943/2 (TF = Teilfläche), 944 (TF), 945, 945/1 (TF), 945/2, 945/3 (TF), 946 (TF), 946/2 (TF), 946/3 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.
- 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 Für den mit überplanten, planzeichnerisch-konzeptionell angepassten Flächenteilbereich des bereits ausgewiesenen Baugebietes „GE 3“ gilt: Alle nicht geänderten bzw. fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text sowie auch durch Planzeichen der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 21.04.2016 behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 1.4 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 17.727 m² ist zugeordnet / festgesetzt auf
- dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 187 der Gemarkung Ungerhausen (3.575 m²; Anrechenbarkeitsfaktor: 0,65),
 - einer Teilfläche von 4.740 m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Ungerhausen (gesamte Flächengröße des Grundstückes: 5.143 m²; Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
 - dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Ungerhausen (5.845 m²) Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
 - dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210/2 der Gemarkung Ungerhausen (3.290 m² Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
 - einer Teilfläche von 1.529 m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 449/5 der Gemarkung Ungerhausen (gesamte anrechenbare Teilfläche des Grundstückes: 2.070 m²; Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).
- Diese Grundstücke / Grundstücksteilfläche(n) sind ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 9 sowie § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (Gesamt-Gewerbegebiet „GE 4“ unterteilt in 4 Baugebietsteilflächen mit Bezeichnungen „GE-I“, „GE-II“, „GE-III“ und „GE-IV“).

- 2.2 Zulässig sind sämtliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BauNVO.
- 2.2.1 Abweichend davon sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Verkaufsstätten, die innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Handwerks- und Produktionsbetrieben zugeordnet und diesen gegenüber baulich deutlich untergeordnet sind, als untergeordnete Nebennutzung zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt sowie zugleich in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit der gewerblichen Hauptnutzung auf den gegenständlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen steht (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 25 % der Brutto-Grundfläche (gem. DIN 277) der übergeordneten, gewerblichen (Haupt-)Nutzung, maximal jedoch 300 m² aufweisen.
- Hinweis: Die Ausnahme steht unter dem Vorbehalt, dass durch die Verkaufsstätte(n) eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. von zentrenrelevantem Einzelhandel i.S. der Belange der Raumordnung ausgeschlossen ist. Letzteres ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung auf Ebene des Baugenehmigungs- / Einzelgenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 2.2.2 Im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Gewerbebetriebe aller Art“) sind Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen und dergleichen unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 2.4 Ferner sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...)“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß beträgt einen Wert von 0,8.
Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Werte für die höchstzulässigen Firsthöhen (FH) bestimmt.
- 3.1.1 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 3.1 bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden.
- 3.2 Innerhalb der Baugebietsteiflächen „GE-I“ bis „GE-IV“ des Gesamt-Gewerbegebiet „GE 4“ sind folgende Firsthöhen (FH) als Höchstmaß zulässig:
- Baugebietsteifläche „GE-I“: 12,0 m,
 - Baugebietsteifläche „GE-II“: 14,0 m,
 - Baugebietsteiflächen „GE-III“ & „GE-IV“: 16,0 m.
- 3.2.1 Abweichend von § 3.2 ist innerhalb der Baugebietsteifläche „GE-IV“ auf maximal 6.960 m² Grundfläche bzw. für einen einzelnen Baukörper mit max. 48 m Breite und max. 145 m Länge zusätzlich eine Firsthöhe (FH) von max. 25,0 m zulässig.
- 3.2.2 Technisch nachweislich erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sowie Anlagen gemäß § 6.5 sind von den festgelegten Höhenbeschränkungen ausgenommen.
- 3.2.3 Eine Überschreitung der gem. § 3.2 max. zulässigen Firsthöhen (FH) durch nachweislich erforderliche technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speicheranlagen, etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Auf die Beachtung der §§ 12 und 18a LuftVG (Luftverkehrsgesetz) wird hingewiesen.

3.3 Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß von der Oberkante (OK) des natürlichen Geländes bis zur OK der Dachhaut des Firstes.

3.3.1 Höhenlage der Gebäude: Als Höhen-Bezugspunkt wird die natürliche Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudekörpers festgesetzt. Örtlich kleinflächig vorhandene, punktuelle Erhöhungen oder Vertiefungen werden bei der Ermittlung des Höhenbezugs-Punktes nicht berücksichtigt.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände und ggf. ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

3.4 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Es gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen ist im gesamten Bauland zulässig.

5.1.1 Innerhalb der als „NG“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung ist für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen eine Firsthöhe (FH) von 9,0 m als Höchstmaß zulässig.

Bezüglich der Definition / Bestimmung der FH sowie der Höhenlage gilt § 3.2 entsprechend.

5.2 Die auf den Baugrundstücken gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände wie z.B. Krane, Container und sonstiges Lagergut dürfen die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Innerhalb der Baugebietsteiffläche „GE-IV“ sind Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 2 betragen.

- 6.1.1 Die Stellung / räumliche Ausrichtung der Hauptgebäudekörper im „GE-IV“ ist grundsätzlich parallel zur Lage der nördlich bzw. am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Baugrenze zu situieren / anzuordnen. Eine geringfügige Abweichung der Baukörper-Ausrichtung von bis zu 3° ist zulässig.
- 6.2 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°.
- 6.3 Grelle sowie auffallende Farbigkeit und Oberflächengestaltung sind an Fassade und Dach nicht zulässig (empfohlen werden gedeckte Farbtöne bzw. Farbgebungen in Pastelltönen).
Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 6.4 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.5 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Gebäuden sind zulässig. Auf Dachflächen sind diese nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 6.5.1 Bei Fachdachformen sowie gering geneigten Pultdachformen bis zu max. 10° Dachneigung können auch aufgeständerte bzw. von der Dachhaut abgewinkelte Anlagen zur solarenergetischen Nutzung in paralleler und symmetrischer Anordnung bis zu einer Anlagenhöhe von max. 1,0 m zugelassen werden. Die Höhen werden jeweils vom höchsten Punkt der Module (OK Modulbauwerke) als Lot auf die Oberkante (OK) der Dachhaut gemessen.
- 6.6 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.6.1 Bewegliche, sich wechselnde oder blinkende Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen, Anlagen mit auffallenden Leucht- / Signalfarben und dgl. sind unzulässig.
- 6.6.2 Werbeanlagen im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sind unzulässig. Zudem darf deren Oberkante (OK) die Traufkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage nicht überschreiten.
Farbe, Form, Lage, Ausdehnung, Material sowie Maßstab und Anbringungsart der Anlage müssen sich sowohl der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen als auch in die Gesamtgestaltung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage einfügen.
- Hinweis: Auf die Beachtung der Auflagen, Beschränkungen, etc. im Bereich der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone der BAB 96 wird hingewiesen (s. hierzu Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“).

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind als sockellose Zäune oder Hecken auszuführen. Die Verwendung von massiven Bauteilen wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände und dgl. ist nicht zulässig. Kunststoffzäune sowie Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- 7.1.2 Bei nachweislicher Erfordernis besonderer sicherheits- bzw. versicherungstechnischer Gründe kann eine Gesamthöhe von bis zu max. 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7.1.3 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- 8.2 Stellplätze sind mit sickerfähigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.
- 8.2.1 Zusätzlich sind Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.).
- 8.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ 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 „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ die Errichtung von Einfriedungen gem. § 7 zulässig.
- 8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Einzelgehölz-Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Im Fall einer erforderlichen Neupflanzung der festgesetzten, zu erhaltenden Einzelgehölze und flächenhaften Gehölzstrukturen gilt § 8.4 entsprechend.
- 8.4.2 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.4.3 Auf den unter § 8.4 genannten Flächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.4 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Anlagen- und Baugebietseingrünung" sind flächig zu begrünen.
- 8.4.1 Auf den 7 m breiten Flächen am Nordrand des Plangebietes besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Pflanzung von einem Gehölz mindestens 2. Wuchsordnung und mindestens 20 Sträuchern je 150 m² Grundfläche (auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" wird verwiesen). Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps von 3 bis 5 Pflanzen je Art auszubringen und als max. 2-reihige Bepflanzung auszuführen.
- 8.4.2 Auf den 10 bis 15 m breiten Flächen am Westrand des Plangebietes besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage einer mind. 3-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Gehölzstruktur aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).

Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen.

- 8.5 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und mind. 2. Wuchsordnung (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).
- 8.5.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 8.6 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.
- 8.7 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.

Hinweise zur Freiflächengestaltung:

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

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

Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

§ 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 Ausgleichsflächenbedarf von 17.727 m² festgesetzt.

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

- 9.2 Der 17.727 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird gebietsextern erbracht bzw. komplett außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zugeordnet bzw. festgesetzt.

9.2.1 Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsflächen:

- 3.575 m² zu Grundstück Fl.-Nr. 187 der Gmkg. Ungerhausen (Anrechenbarkeitsfaktor: 0,65),
- 4.740 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 206 der Gmkg. Ungerhausen (gesamte Flächengröße des Grundstückes: 5.143 m²; Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 5.845 m² zu Grundstück Fl.-Nr. 210 der Gmkg. Ungerhausen (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0),
- 3.290 m² zu Grundstück Fl.-Nr. 210/2 der Gmkg. Ungerhausen (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) sowie
- 1.529 m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 449/5 der Gmkg. Ungerhausen (gesamte anrechenbare Teilfläche des Grundstückes: 2.070 m²; Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).

- 9.3 Die Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

§ 10 ZUFAHRTEN UND ERSCHLIEßUNGSANLAGEN

- 10.1 Die Zufahrt / verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen über die Kr MN 17 ist ausschließlich innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung festgesetzten „Ein- / Zufahrtbereiches“ zulässig. Die Breite des Ein- / Zufahrtbereiches beträgt max. 15,0 m gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis: Die abschließende Festlegung, Standortbestimmung, Ausgestaltung, etc. der verkehrstechnischen Erschließung / Zufahrtssituation i.V.m. der Kr MN 17 erfolgt unter Berücksichtigung der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen in (zwingender) Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu.

- 10.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sind zwingend zu beachten. In den entsprechend festgesetzten Abschnitten sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.
- 10.3 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

§ 11 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 11.1 Die für die Zufahrtssituation zur Kr MN 17 erforderlichen Sichtdreiecke / -felder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 11.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

- 12.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes die folgenden richtungsabhängigen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Richtungssektoren k	$L_{EK,i,k}$ in dB/m ²					
	Sektor I		Sektor II		Sektor III	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Teilfläche GE3	63	48	63	50	63	50
Teilfläche GE4	53	38	58	43	58	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist. Die Anwendung der darin genannten Relevanzgrenze wird ausgeschlossen.

Die Teilfläche GE4 (Emissionsbezugsfläche) umfasst die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der außerhalb davon liegenden, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen (ohne private Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen) im Baugebiet GE 4.

Die Teilfläche GE3 (Emissionsbezugsfläche) umfasst die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der außerhalb davon liegenden, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen (ohne private Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen) im Baugebiet GE 3.

Hinweis: Die Teilfläche mit der Bezeichnung „GE3“ am Ostrand des Plangebietes umfasst den mit überplanten, planzeichnerisch-konzeptionell angepassten Flächenbereich der bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsfläche GE 3 der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ i.d.F. vom 21.04.2016; auf den vorstehenden § 1.3 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

§ 13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

13.1 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.

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.

§ 14 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

14.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

14.2 Aufschüttungen sind bis max. 50 cm über natürlich anstehendem Gelände zulässig.

14.3 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauer sowie ohne künstliche Böschung zu erfolgen.

§ 15 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN

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

§ 16 INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BZW. -ERWEITERUNG

- 16.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 16.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 21.04.2016 als auch der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 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

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Größe der Sickereinrichtungen 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.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

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

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist 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 (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.

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.

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

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

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden. Im Hinblick auf die Ausführungen des vorliegenden geotechnischen Berichtes der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, mit Stand vom 03.11.2015, welcher im Rahmen der Aufstellung zur 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ (in der Fassung vom 21.04.2016) erstellt wurde, kann von einem Grundwasserflurabstand von mehr als 10 Metern ausgegangen werden.

Das Geländeniveau im PG ist insgesamt als +/- eben zu bewerten bzw. bewegt sich konstant um ca. 614 m ü.NN und fällt nur sehr geringfügig (übergeordnet betrachtet dem Talraum des Krebsbaches folgend) von Süden nach Norden hin ab.

Es 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 Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder (drückendes) Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

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.

4.3 Oberflächengewässer - Hochwasserschutz

Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie im räumlich-funktional wirksamen Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das PG liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch ist der Standort gem. dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern“ (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt Stand (LfU, Stand Juli 2020) im sog. wassersensiblen Bereich verzeichnet.

Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den rund 300 m westlich des Planungsgebietes gelegenen Krebsbach ist insbesondere aufgrund der topographischen Gegebenheiten (das Fließgewässer liegt ca. 10 m tiefer) auszuschließen.

5. **IMMISSIONSSCHUTZ**

5.1 Gewerbegebietsflächen / Gewerbelärm

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. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II““, Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom 20.01.2021 ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die entsprechenden, in die Planung integrierten Festsetzungen durch Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen unter dem § 12 zur Geräuschkontingentierung wird verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens (s. S. 48 ff. der schalltechnischen Untersuchung) sind ferner folgende Hinweise zu beachten:

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für maßgebliche Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete sowie außerhalb angrenzender Gebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Gegebenenfalls ist die Summenwirkung der Geräuschentwicklung durch die Planung und ggf. durch bereits vorhandene Anlagen auf den betroffenen Emissionsbezugsflächen zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Beurteilungspegels erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Eine Summation über Immissionskontingente mehrerer Teilflächen kann auch bebauungsplanübergreifend (z.B. insbesondere mit den Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung "Unteres Hart II") durchgeführt werden.

Für die inner- und außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

Des Weiteren wird bezüglich des Schallschutzes im Hochbau darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen darauf zu achten ist, dass die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 bzw. DIN 4109-2 (relevant sind die baurechtlich eingeführten Fassungen der Norm) eingehalten werden.

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 Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Ungerhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können. Weiterführend wird auf den entsprechenden Hinweis unter der Ziffer 9. der Begründung verwiesen.

5.2 Autobahn BAB 96 München-Lindau / Verkehrsgeräusche

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Nähe / der Nachbarschaft zur BAB 96 auf den festgesetzten Grundstücken mit Lärmimmissionen bzw. Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Emissionen zu rechnen ist.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind auf Kosten der Bauherren vorzunehmen.

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

Ergänzend wird in Bezug auf die Thematik der Verkehrsgeräusche im Allgemeinen bzw. u.a. auch bzgl. der Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen und zu möglichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen der BAB A 96 auf die Inhalte der Ziffer 4. auf S. 19 ff. der schalltechnischen Untersu-

chung Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH mit Stand vom 20.01.2021 verwiesen.

5.3 Bahnbetrieb / Bahnlinie Buchloe-Lindau

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau befindet sich ca. 350 m südlich der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes.

Es 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.

5.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der Ortsrandlage des Planungsgebietes und der Bestands- und Nutzungssituation insbesondere der im Westen und Südwesten angrenzenden 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. **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“ 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 von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) – ausreichend über 2 Stunden – nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

7. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN**

Im Plangebiet sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten unter Beachtung der Mindestqualitäten zulässig. Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Es ist zwingend autochthones Pflanzgut 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 weitere heimische Obstbäume / -gehölze.

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

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

An Gebäuden und Zaunanlagen 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 darauf hingewiesen, dass (künftige) Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

8. BESCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE IN VERBINDUNG MIT DER BAB 96

Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen Hochbauten jeder Art (auch Außenwerbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 40 m (Anbauverbotszone) vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn nicht, und bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m (Anbaubeschränkungszone) nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der Autobahndirektion Südbayern Dienststelle Kempten gemäß § 9 Abs. 2 FstrG (Bundesfernstraßengesetz) errichtet werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Generell sind folgende Punkte zu beachten:

- Innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) längs der Autobahnfahrspuren dürfen Stellplatzanlagen nur in Verbindung mit einem Blendschutz für den Autobahnverkehr errichtet werden. Dieser Blendschutz ist durch einen 2 m hohen Wall, der auf der privaten Grünfläche längs zur Autobahn auszuführen ist, sicher zu stellen.
- In einem Abstand bis zu 20 m zum Fahrbahnrand der Autobahn dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
- Die Fahr- und Stellplatzflächen sind wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf dem Gelände befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.
- Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
- Eine evtl. Parkplatzbeleuchtung und / oder Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist. Der Antragsteller hat daher am gesamten Gebäude auf eigene Kosten ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Gegenüber dem Straßenbaulasträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden.
- Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen generell keine Werbeanlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- Vom Plangebiet dürfen keine Immissionen wie Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, etc. ausgehen, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen bzw. gefährden könnten.

Für sämtliche Maßnahmen in der Zone zwischen 40 m und 100 m (Anbaubeschränkungszone) kann die Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten, erteilt werden, wenn das jeweilige Bauvorhaben den Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht und folgende Auflagen eingehalten werden:

- Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen (darunter insbesondere auch Werbeanlagen), Nutzungen etc., die in irgendeiner Art und Weise einen Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnten, dürfen nicht zur Ausführung kommen.
- Die bauliche Gestaltung evtl. Stellplätze hat so zu erfolgen (Bepflanzung, Sichtschutzzaun, etc.), dass eine mögliche Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs durch auf dem Gelände befindliche Fahrzeuge ausgeschlossen ist.
- Es dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, etc. entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- Es darf keine Werbeanlage errichtet werden, die von der BAB A 96 oder deren Rampen aus sichtbar und geeignet ist, den Verkehr auf der Autobahn abzulenken.
- Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, d.h., isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger Heuballen, etc.) sind unzulässig.
- Werbung muss so gestaltet sein, dass sie nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, schnell erfassbar ist.

- An Pylonen angebrachte Werbung muss den vorgenannten Bedingungen entsprechen. Die Höhe des Pylons darf i.d.R. 20 m nicht überschreiten und bemisst sich einschließlich der Oberkante der dort angebrachten Symbole oder Logos. An einem Pylon dürfen nicht mehr als drei Symbole oder Logos angebracht sein.
- Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
- Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.

9. BESCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE IN VERBINDUNG MIT DER ANGRENZENDEN KREISSTRAßE MN 17

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen, Einfriedungen, Pflanzmaßnahmen, Aufschüttungen und dgl. innerhalb der Anbauverbotszonen der Kr MN 17 bzw. der „Gutenbergstraße“ und der „Hauptstraße (15m-Bereich zum äußeren Fahrbahnrand) zwingend die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Kempten bzw. der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Unterallgäu einzuholen ist.

Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind insbesondere bzgl. der Punkte Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen, etc. gegebenenfalls jeweils enge Abstimmungen mit den entsprechend zuständigen Stellen durchzuführen.

Insbesondere sind die Grundstücke so anzulegen, dass weder Niederschlagswasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

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

Zudem wird bzgl. der weiteren i.V.m. dem Planvorhaben zulässigen, direkten Zufahrt auf die Kreisstraße MN 17 im südwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Die Zufahrt / verkehrstechnische Erschließung auf die Kr MN 17 ist innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung festgesetzten „Ein- / Zufahrtsbereiches“ (mit einer Breite von max. 15,0 Metern) umzusetzen. Die exakte Lage und die letztlich zur Umsetzung kommende Fahrbahnbreite ist auf Ebene der weiterführenden Planungen gemeinsam mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen bzw. festzulegen. Die Fahrbahn muss möglichst senkrecht mit verkehrsgerechten Radien an die Kreisstraße angebunden werden.
- An der Zufahrt sind die Sichtdreiecke gemäß RAL 2012 auf die Kreisstraße MN 17 von sämtlichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse höher 0,80 Meter auf Dauer freizuhalten.
- Die Vorhabenflächen / Hofflächen des bzw. der Baugrundstücke sind so anzulegen, dass das Wenden auf dem Grundstück und somit das Ausfahren auf die Kreisstraße stets vorwärts möglich ist.
- Das Gelände entlang der Kreisstraße muss so angelegt werden, dass kein Oberflächenwasser noch sonstiges Abwasser auf die Kreisstraße abfließen kann.
- Sämtliche Änderungen an der Kreisstraße sind von der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu zu genehmigen.

10. UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

10.1 Stromversorgung / Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse.

Der Verlauf der 20-kV-Kabelleitung mit Bez. „UNG 107“ im Bereich der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 17 wurde nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen. Der Schutzzonenbereich der Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

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.

Bezüglich vorhandener 1-kV-Freileitungen der LVN GmbH sind folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an eine Freileitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

10.2 Gas- und Abwasserleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen im Bereich der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 17 eine Gasleitung der Druckstufe DP1 sowie eine Gasleitung der Druckstufe DP 16 der Schwaben Netz GmbH. Deren Bestand und Betrieb darf nicht durch Bau- oder Pflanzmaßnahmen beeinträchtigt werden.

Des Weiteren verläuft innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen eine Abwasserdruckleitung der Druckstufe PN 10 der Gemeinde Ungerhausen. Auch deren Bestand und Betrieb darf nicht durch Bau oder Pflanzmaßnahmen beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen bzw. allen Gehölzpflanzmaßnahmen im Bereich der Erdgasleitungen die Regelungen des FSGV-Merkblattes Nr. 939 bzw. des DVGW-Merkblattes GW 125 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten sind.

11. **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 (ADBv) Memmingen zu beantragen hat.

12. **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, Grüngut 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 Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen.

13. **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.

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ungerhausen sind einzuhalten.

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen
fon 08393-9360
fax 08893-9361
gemeinde@ungerhausen.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation 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. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 23.07.2020, fortgeschrieben am 10.12.2020 sowie reaktionell ergänzt am 15.04.2021
- III. Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II““, Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom 20.01.2021

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben, an einem insbesondere aufgrund von Lage und bereits bestehender Verkehrsinfrastruktur für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung hervorragend geeigneten bzw. prädestinierten Standort, trägt die Gemeinde den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau Rechnung.

Das Planvorhaben dient damit, in konsequenter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, der mittel- bis langfristigen Standortsicherung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes und damit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde. Ferner erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht eine zielführende Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ inkl. der Möglichkeit zur Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber der freien Landschaft der benachbarten Hochterrasse.

Die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf diese Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Gewerbegebiet um die entsprechend benötigten Flächen zu erweitern.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Gesamtgewerbegebiet „Unteres Hart“ der Gemeinde Ungerhausen bzw. der Teilbereich „Unteres Hart II“ des Gewerbegebietes befindet sich im nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes, im Bereich zwischen der BAB 96 und der Bahnstrecke München Lindau.

Das auf der Hochterrasse gelegene bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Plangebiet schließt direkt an die Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz an und grenzt unmittelbar südlich an die BAB 96 sowie östlich an die Kreisstraße MN 17 („Hauptstraße“; Fortführung der „Gutenbergstraße“ auf dem Gemeindegebiet Holzgünz; vormaliger Abschnitt der Staatsstraße 2020). Nach Richtung Süden wird der Vorhabenbereich ebenfalls durch die Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“) begrenzt. Von dieser Straße aus erfolgt auch die Erschließung des Vorhabengebietes.

Östlich des Plangebietes (PG) grenzen bebaute Flächen des Gewerbegebietes „Unteres Hart II“ an, südlich der Kreisstraße, teils ebenfalls bereits umgesetzte, teils noch nicht bebaute Flächen des Gewerbegebietes „Unteres Hart III“. Die unbebauten Flächenbereiche in der Nachbarschaft des PG werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (vorrangig als Ackerflächen). Nördlich entlang der Trasse der BAB 96 befinden sich weitere Gewerbegebiete auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz. Westlich des Plangebietes, das hier bis an die Gemeindegrenze reicht, grenzt direkt – noch diesseits bzw. östlich der Kr MN 17 („Hauptstraße“) – ein mit einem derzeit wohngenutzten Gebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück an (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2, auf dem Grundstück Flur-Nummer 530 der Gemarkung Holzgünz). Dieses Anwesen befindet sich allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls im Eigentum des i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben zur Fort- / Weiterentwicklung anstehenden ortsansässigen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau und wird von diesem aktuell auch zu Betriebszwecken genutzt (vorhandene „Eigentümergeleichheit“ i.V.m. den zu entwickelnden Baugrundstücken des PG ist gegeben).

Darüber hinaus befinden sich westlich der Kr MN 17 eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgünz) und ansonsten landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Wiese bzw. Weide genutzte Flächen.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 4,34 ha große räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 940/2, 943/2 (TF = Teilfläche), 944 (TF), 945, 945/1 (TF), 945/2, 945/3 (TF), 946 (TF), 946/2 (TF), 946/3 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat mit Sitzung vom 06.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

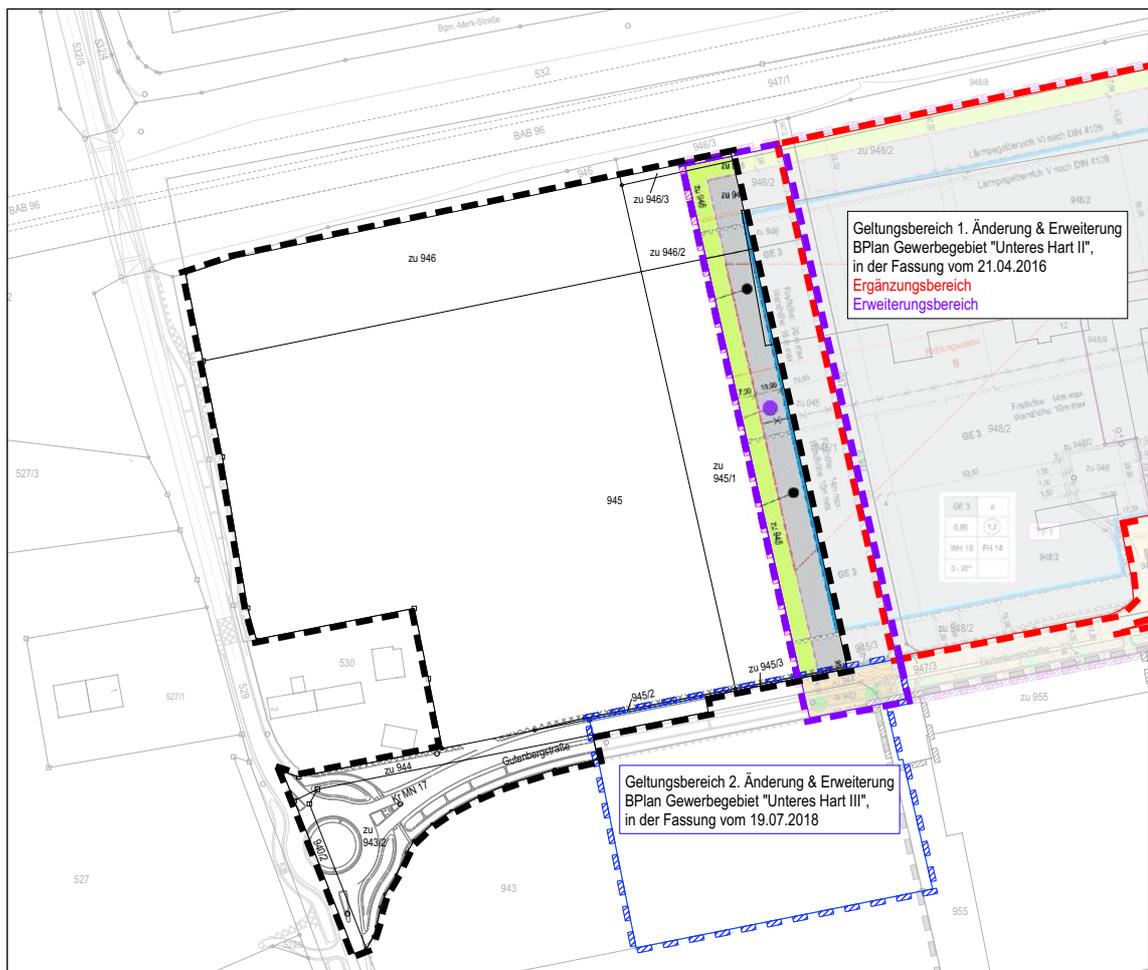
Die Lage und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden (schwarze Balkenlinie).

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

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

Mit der gegenständlichen Planung wird zur Schaffung eines aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden bzw. sich gesamtkonzeptionell verträglich einfügenden Anschluss- / Übergangsbereiches des Plangebietes (PG) zu den unmittelbar angrenzenden, bestandskräftigen Bebauungsplan(teil)gebieten zum einen im Osten des PG ein 18 m breiter Streifen der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 21.04.2016 vollständig mit überplant bzw. planzeichnerisch-konzeptionell angepasst, fortgeschrieben und ersetzt (insb. wird auf die textliche Festsetzung § 1.3 verwiesen). Die darin bestandskräftig ausgewiesenen Plangebietsflächen sind bereits Großteils als Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO, im Norden und Westen umgeben von durchgehend 7 m breiten randlichen Grünflächen / -strukturen zur Anlagen- bzw. Ortsrandeingrünung, festgesetzt. Auf die nachrichtlich-informative Darstellung der bestandskräftigen planzeichnerischen Festsetzungsinhalte (Festsetzungen durch Planzeichen) in der nachfolgenden Abbildung wird entsprechend verwiesen.

Zum anderen wurde am südlichen Randbereich des PG (zur planungsrechtlichen Sicherstellung / Berücksichtigung der erforderlichen Sichtflächen bzw. des Sichtdreiecks i.V.m. dem neuen, zusätzlich festgelegten Zufahrtbereich der gegenständlichen Baugebietsflächen GE 4 zur „Gutenbergstraße“ / Kr MN 17) ein geringfügiger Teilbereich der bestandskräftig festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 mit überplant bzw. aus gesamtkonzeptioneller Sicht in die Plangebietsflächen miteinbezogen.



Bestandskräftige 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 21.04.2016 sowie Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

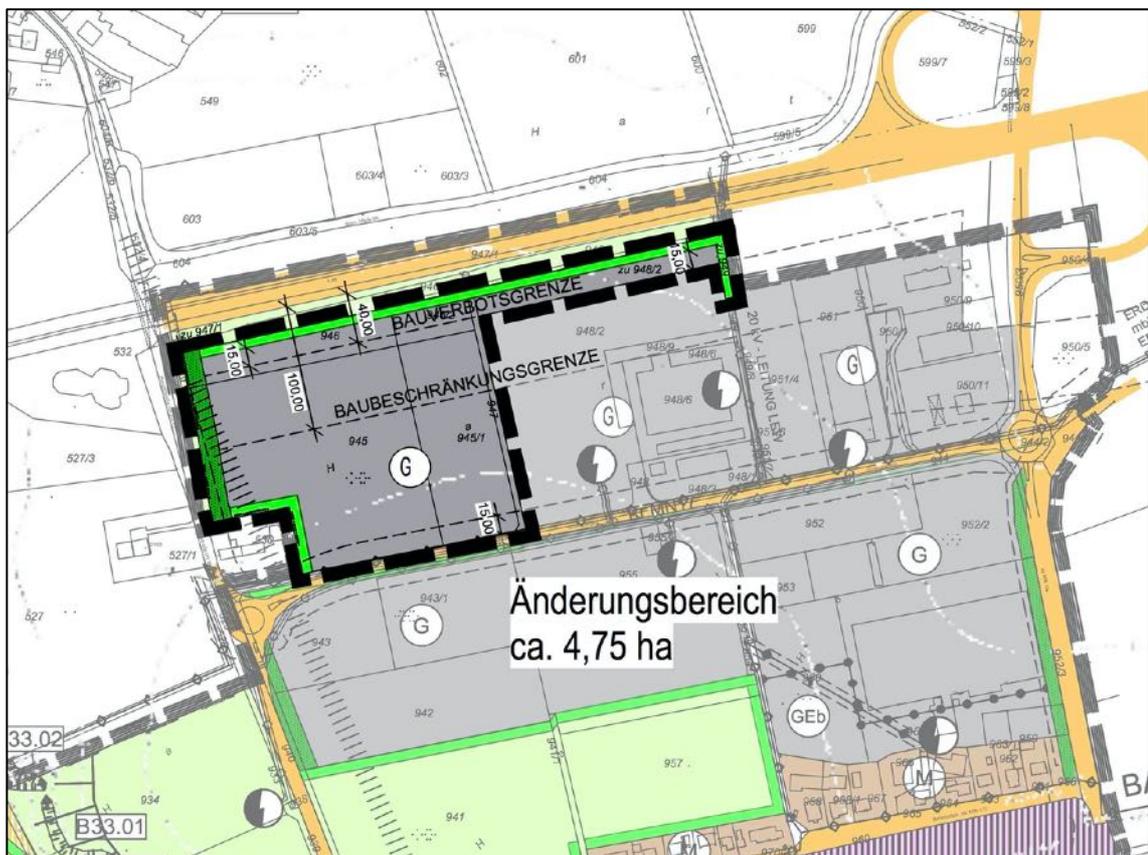
3.2.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.09.2018

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ungerhausen im Bereich des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes.

In der wirksamen 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.09.2018 der Gemeinde Ungerhausen ist die Fläche des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. Ortsrandeingrünung und öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

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



Ausschnitt aus der wirksamen 2. Änderung des FNP in der Endfassung mit Stand vom 13.09.2018 (ohne Maßstab)

3.3 Raumordnung und Landesplanung –

Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.3.1 Regionalplanung sowie

Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018

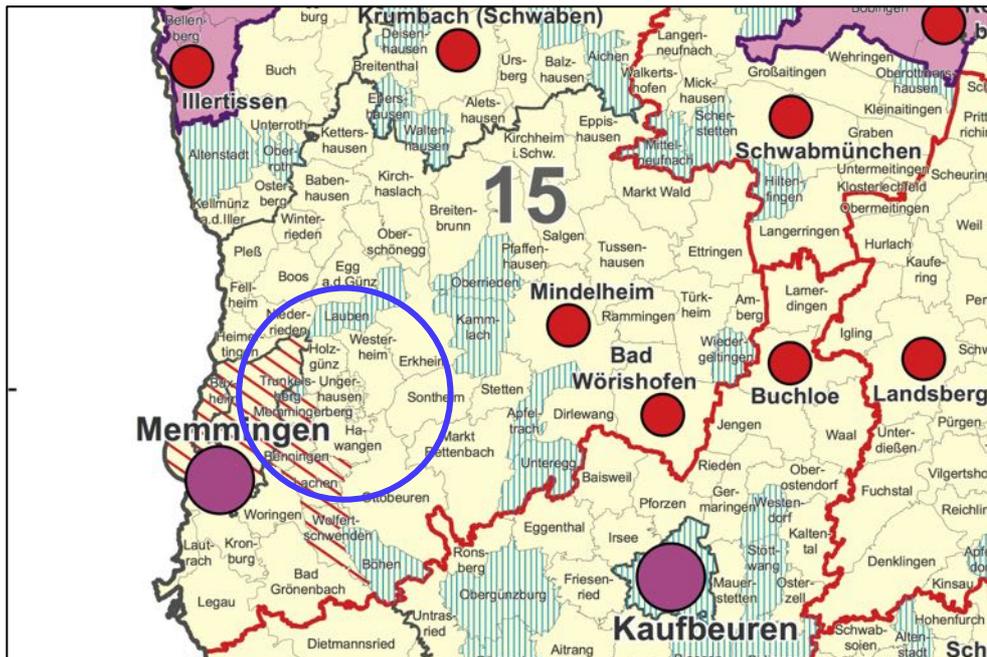
- Die Gemeinde Ungerhausen gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Illler (Region 15) an.

- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018) zum Allgemeinen Ländlichen Raum.

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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Wesentliche Aussagen des LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus dem Jahr 2018 i.V.m. dem Planvorhaben (Auszug):

- 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 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."
- 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.

Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15) bezogen auf das Planvorhaben (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. (...)
- 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 insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)

3.3.2 Prüfung von Standortalternativen

Die gegenständliche Planung stellt – wie bereits unter Ziffer 1. dieser Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben – eine aus gesamtplanerischer Sicht in jeglicher Hinsicht als zielführend erachtete Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ dar (übergeordnet ist das Planvorhaben im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung zudem bereits „planungsrechtlich eingeleitet“). Das komplett von Bebauung und / oder überörtlicher Verkehrsinfrastruktur (BAB 96 und Kr MN 17) umgebende Vorhabengebiet ist insbesondere auch aufgrund der baulichen Bestands- und Erschließungssituation durch die neu ausgebaute Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“), die direkt zu der in unmittelbarer Nähe gelegenen Autobahn-Anschlussstelle „Holzgünz“ führt, für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung hervorragend geeigneten bzw. als ein hierfür überaus prädestinierter Standort zu bewerten. Auch die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gebietes v.a. durch die direkt nördlich angrenzende BAB 96 und die etwas weiter südlich gelegene überregionale Bahnlinie München-Lindau sprechen für die grundsätzliche Eignung des Standortes i.V.m. einer intensiven gewerblichen Nutzung.

Alternative Standorte für ein Gewerbe(teil)gebiet im vorliegenden Flächenumfang mit diesen aus gesamtplanerischer Sicht günstigen Voraussetzungen / Standort-Vorzügen sind auf dem Gebiet der Gemeinde Ungerhausen nicht vorhanden (insbesondere bzgl. Erschließungssituation, Vorbelastung, Größe/Flächenumgriff des Plangebietes sowie Raumwiderständen v.a. auch i.V.m. anderweitigen, konkurrierenden Nutzungen, etc.).

Zudem ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben insbesondere auch den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes der unmittelbar östlich der Plangebietsflächen benachbart ortsansässigen mittelständischen Fa. für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau Rechnung trägt. Ein hierfür bzw. für dieses Vorhaben gleichwertig oder besser geeigneter Standort ist im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen etc. und insbesondere im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit, erschließungstechnische Rahmenbedingungen, ökonomische und betriebsorganisatorische Zusammenhänge und Zwänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma selbst, etc. im Ergebnis nicht vorhanden.

Abschließend ist im übergeordneten Zusammenhang / mit Blick auf das Gesamtgemeindegebiet anzumerken, dass durch die Nutzung dieser bereits in vergleichsweise starkem Maße vorbelasteten und durch ihre Lage hervorragend als Gewerbegebiet geeigneten Flächen grundsätzlich ggf. auch keine anderweitigen, aus gesamtplanerischer Sicht voraussichtlich wertvolleren und für eine entsprechende Entwicklung evtl. deutlich ungeeigneteren Flächen herangezogen werden müssen.

Im Ergebnis bestehen aus diesen Gründen auf dem Gebiet der Gemeinde Ungerhausen keine geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorte zu den gegenständlichen Vorhabenflächen. Insbesondere

auch vor dem Hintergrund, dass das auf der östlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche ansässige mittelständische Unternehmen für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau konkret beabsichtigt (bzw. die vordringliche Erfordernis auch hierfür gegeben ist), sein Firmengelände auf den plangegegenständlichen Gewerbegebietsflächen zu erweitern / fortzuentwickeln, ist im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehende Gewerbegebietsfläche nicht zielführend bzw. ausnahmsweise nicht relevant.

3.3.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Auf die Entwicklung aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP und die Berücksichtigung des Entwicklungsgebots wird erneut hingewiesen.

Durch den direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den restlichen, bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen (i.E. handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine zielführende Arrondierung bzw. Vervollständigung eines zu einem Großteil bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes) sowie die Lage zur BAB 96, zur Bahnstrecke München-Lindau und zur Kreisstraße MN 17 (Erschließungssituation, Vorbelastungen, etc.) befindet sich das Plangebiet aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht vollumfänglich in einem Flächenbereich / Teilgebiet der Gemeinde, welcher für eine Entwicklung als Gewerbegebiet mit einer vergleichsweise sehr intensiven Flächennutzung als grundsätzlich überaus prädestiniert bzw. hervorragend geeignet zu bewerten ist.

Des Weiteren wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf den Gewerbegebietsflächen der gegenständlichen Planung, hinsichtlich der gesamtplanerischen Zielsetzung sowie der Erfordernis (die sich zudem aus der aktuellen Rechtsprechung ergibt) die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG auszuschließen, eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird (s. Ziffer 2.2.1 der Festsetzungen durch Text sowie die Ausführungen unter Ziffer 5.1 der vorliegenden Begründung).

Im Ergebnis erfolgt mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung des gegenständlichen Standortes eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche vorliegend zudem für die mittel- bis langfristige Standortsicherung eines bereits auf den unmittelbar benachbarten Flächen ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dienen, und damit insgesamt die zielgerichtete weiterführende Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Ungerhausen.

Die gegenständliche Planung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt – der südliche Teil ist derzeit (Vegetationsperiode 2020), allerdings voraussichtlich nur übergangsweise, als Grünland angesät. Der östliche Randbereich des Plangebietes, in dem die verfahrensgegenständliche Planung die 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ überlagert bzw. künftig ersetzen wird, ist teils bereits durch asphaltierte Zufahrts- bzw. Stellplatzflächen überbaut, teils als randliche Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung angelegt. Im südwestlichen Randbereich des Vorhabengebietes befindet sich eine wassergebunden befestigte Zufahrt (5 bis 6 m breite Kies- / Schotterfläche)

über welche das angrenzende, außerhalb des PG gelegene Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2, auf dem Grundstück Flur-Nummer 530 der Gemarkung Holzgünz erschlossen wird (dieses weist eine Bebauung mit einem wohngenutzten Gebäude und zwei Nebengebäuden auf). Entlang dieser etwa 15 m langen Zufahrt schließt eine 5 m – 15 m breite ruderal, altgrasdominierte Ackerrandfläche mit punktuell aufkommendem initialen Gehölzaufwuchs (in der Anfangsphase), auf der teils Fremddabagerungen vorhanden sind – insbesondere (Ober-)Boden-Mieten / -Schüttungen. Im angrenzenden Randbereich auf dem benachbarten Grundstück Flur-Nummer 530 bzw. vollständig außerhalb des PG bestehen einige wenige punktuelle Strauchgehölzstrukturen sowie ein Obstgehölz mittleren Alters im direkten östlichen Anschluss an ein Nebengebäude. Es ist anzumerken, dass sich das Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2 nach derzeitigem Kenntnisstand im Eigentum des i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben zur Fort- / Weiterentwicklung anstehenden ortsansässigen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau befindet und von diesem aktuell auch zu Betriebszwecken genutzt wird (vorhandene „Eigentümergeleichheit“ i.V.m. den zu entwickelnden Baugrundstücken des PG ist gegeben).

Nördlich schließt an das Plangebiet die Trasse der Autobahn BAB 96 an, östlich das bereits bestehende Gewerbegebiet und südlich die Verkehrsflächen der Kreisstraße MN 17 / „Gutenbergstraße“, welche als zentrale Erschließungsachse des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ dient. Südlich an die „Gutenbergstraße“ grenzt im östlichen Bereich eine bereits vollständig bebaute Teilfläche des Bebauungsplangebietes „Unteres Hart III“ an, im westlichen Bereich eine derzeit temporär als Lagerfläche (vorrangig Erdaushub) genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Westen reicht das Vorhabengebiet bis direkt an die Gemarkungsgrenze. Auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Holzgünz begrenzt die „Hauptstraße“ (Kreisstraße MN 17; Fortführung der „Gutenbergstraße“ auf dem Gemeindegebiet Holzgünz; vormaliger Abschnitt der Staatsstraße 2020) die Plangebietsfläche.

Westlich der Kr MN 17 befinden sich eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgünz) und ansonsten landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Wiese bzw. Weide genutzte Flächen.

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

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

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

Geologisch handelt es sich im Plangebiet um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht von Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind. Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Ergänzungsberichts der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 02.11.2016 für die direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugebietsflächen (aufgrund der direkten räumlichen Nähe zum PG erscheinen diese grundsätzlich übertragbar), kann auch für die Flächen des gegenständlichen PG grundsätzlich von nachfolgender Abfolge geologischer Schichten ausgegangen werden: Oberboden (Mächtigkeit ca. 0,40 bis 0,60 m), Lösslehm / Verwitterungsdecke (Mächtigkeit ca. 3,0 bis 6,5 m), gefolgt von Schmelzwasserkiesen, die gem. den gutachterlichen Ergebnissen für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet sind.

Bei den Böden im PG handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt).

Die Plangebietsflächen wurden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung ist auszugehen.

- Das Geländeniveau des PG fällt übergeordnet betrachtet dem Talraum des Krebsbaches folgend nach Norden hin geringfügig ab. Gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung liegt die Südgrenze des PG auf 614 bis 614,3 m ü. NN, die Nordgrenze auf 612,1 bis 613,7 m ü. NN. In Ost-West-Richtung sind ebenfalls nur geringe Höhenunterschiede vorhanden – zwischen 612,70 und 614,30 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 naturräumlich-topographischen Situation – der Krebsbach liegt ca. 250 bis 300 m westlich des Plangebietes und etwa 10 m tiefer auf 604 bis 603 m ü. NN – ist mit einem großen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Im Hinblick auf die Ausführungen des vorgenannten, vorliegenden geotechnischen Berichtes der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, kann von einem Grundwasserflurabstand von mehr als 10 Metern ausgegangen werden.
- Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es liegt auch weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand August 2020). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den Krebsbach ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt ca. 10 m tiefer als das Plangebiet.
- Gewässer- / Grundwasserschutz: Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes ca. 10 m höher und ca. 250 bis 300 m von dem nächsten Fließgewässer entfernt sowie einem voraussichtlichen Grundwasserflurabstand von 10 m oder mehr – wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen planungsbezogenen Maßnahmen i.V.m. dem Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang

mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

- Allgemeine Hinweise: Generell wird dem / den Bauherrn allerdings dennoch dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen stets eigene jeweils standortsspezifische Erhebungen und Untersuchungen insbesondere 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 Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder (drückendes) Grundwasser sowie auch die Durchführung ggf. entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen grundsätzlich dem Bauherrn obliegt.

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.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf Ziffer 4.1. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestandsituation wird auf das Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

- 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 Bay-NatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Der etwa 250 m bis 300 m westlich verlaufende Krebsbach und dessen engerer Talraum sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Krebsbach liegt ca. 250 bis 300m westlich des Plangebietes und etwa 10 m tiefer als das Plangebiet.
- 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. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch nochmals auf die zuvor bereits mehrfach ausgeführten, vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes durch die benachbarten intensiven Nutzungen hinzuweisen.

Artenschützerische Bewertung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen – Beunruhigung durch die angrenzenden / benachbarten intensiven Nutzungen (Verkehrsinfrastruktur sowie Bebauung) und der vorhandenen, großflächig intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation (vorrangig ackerbaulich genutzte Flächen) der Plangebietsflächen selbst für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Auch sind aufgrund der vorrangig ackerbaulichen Nutzung der Plangebietsflächen gegenständlich auch keine größeren Flächen mit regional typischer Wiesenvegetation betroffen.

Fazit: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund Realnutzungssituation und der genannten Vorbelastungen nicht gegeben.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. 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 nicht vorhanden.

Ergänzend hierzu wird auf 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; v.a. auch Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“) sowie vor dem Hintergrund der besonderen Bestandssituation / Standortgunst (u.a. Vorbelastungen, benachbarte Nutzungen, Erschließungssituation, etc.) bzw. der im Ergebnis sehr gut für eine intensive gewerbliche Entwicklung geeigneten Plangebietsflächen im Wesentlichen die planungsrechtliche Schaffung einer möglichst hohen Flexibilität und Intensität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit des Plangebietes dar. Dies ist generell gerade auch in Zusammenhang mit einem bewussten Umgang mit Grund und Boden / möglichst sparsamen übrigen Flächenverbrauch in Bezug auf die wei-

tere gesamtgemeindliche Entwicklungssituation (letztlich i.S. der Umsetzung einer größtmöglich intensiven, situativ-verträglichen Flächennutzung an hierfür besonders gut geeigneten Standorten) als grundsätzlich wünschenswert zu betrachten. Zusätzlich soll auf den gegenständlichen, für eine gewerbliche Entwicklung prädestinierten Flächen ebenfalls ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung einer bedarfsgerechten, zweckmäßig-zielführenden und v.a. auch zukunftssträchtigen Bebauung zugelassen werden.

Für eine zielführende, gesamtgebietsverträgliche Planungskonzeption ist hierfür im Hinblick auf Lage und Bestandssituation der Vorhabenfläche, neben der Berücksichtigung einer entsprechend geeigneten, städtebaulich-konzeptionellen Fortführung der wesentlichen Eckpunkte der „Festsetzungs-Kulisse“ der angrenzenden, bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsteilflächen (darunter v.a. auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung), im gegenständlichen Planungsfall insbesondere auch die Ausbildung eines situativ-bedarfsgerechten, gesamtplanerisch verträglichen Rand- / Übergangsbereiches des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ zur freien Landschaft nach Richtung Westen von Bedeutung (v.a. auch in Bezug auf die Fernwirkung des Gesamtgebietes i.V.m. dem Landschaftsraum der westlich gelegenen Hochterrasse). Dies wird in der vorliegenden Planungskonzeption im Wesentlichen durch die Festsetzung einer zu den Randbereichen des PG und v.a. auch nach Richtung Westen gegenüber der angrenzenden Hochterrasse abnehmenden Höhenentwicklung (Abstufung der zulässigen Bebauungshöhen) sowie mittels der Ausweisung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen bzw. räumlich nachhaltig wirksamen Anlagen - / Ortsrandeingrünung bewerkstelligt / sichergestellt.

Weiterhin wird zur Sicherstellung eines aus gesamtplanerischer Sicht zweckmäßig-zielführenden Übergangsbereiches zu den östlich angrenzenden, bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsflächen „GE 3“ auf die Erfordernis zur Berücksichtigung und Einbeziehung des am Ostrand des Plangebietes gelegenen, mit überplanten bzw. planzeichnerisch-konzeptionell an die erweiterte Gesamtplanungskonzeption angepassten Übergangsbereiches / -streifens der bereits festgesetzten Baugebietsfläche hingewiesen. In diesem Flächenbereich behalten alle nicht geänderten Festsetzungen der bestandskräftigen Bauleitplanung bzw. der 1. Änderung & Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 21.04.2016, darunter insbesondere auch Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise der Baugebietsflächen „GE 3“, weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit (insb. wird auf die Inhalte des § 1.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen).

Zur Erreichung der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen sowie im Hinblick auf die weiteren, im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange wurden für die Baugebietsänderung bzw. -erweiterung insb. folgende Eckpunkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung sowie in Berücksichtigung der Erfordernisse der Bestandssituation und darunter insbesondere der ortsplanerisch-städtebaulichen Konzeption der angrenzenden, bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebiets-Teilflächen des Gesamt-Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ sowie der teilweisen Ortsrandlage (v.a. auch nach Richtung Westen) wird das festgesetzte „Gesamt-Gewerbegebiet“ mit Bezeichnung „GE 4“ (= entsprechende Fortsetzung Nummerierung der bereits bestehenden Baugebiets-Teilflächen) in 4 Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „GE-I“, GE-II, GE-III und „GE-IV“ unterteilt, um den jeweiligen Erfordernissen entsprechend gesonderte, bedarfsgerechte städtebauliche Regelungen auf die Teilflächen bezogen treffen zu können.

Mit dieser Abfolge der Baugebiets-Teilbereichsflächen wird in Zusammenhang mit den hierfür getroffenen Festsetzungen eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (v.a. Staffelung / Abstufung der Höhenentwicklung) sowie dem vergleichsweise umfassenden grünordnerischen Maßnahmenkonzept gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Westen (s. nachfolgendes Kapitel 6.) die Verträglich-

lichkeit des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ insbesondere auch in Bezug auf die Fernwirkung des Gesamtgebietes i.V.m. dem Landschaftsraum der westlich gelegenen Hochterrasse weitreichend sichergestellt. Des Weiteren erfolgt die Berücksichtigung einer zielführenden städtebaulich-konzeptionellen Fortführung der wesentlichen Eckpunkte der „Festsetzungs-Kulisse“ der angrenzenden, bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsteilflächen (zur Arrondierung / Vervollständigung des Gesamt-Baugebietes) in einem situativ-bedarfsgerechten sowie städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Umfang.

- Als Zulässigkeitsrahmen wird entsprechend der zu berücksichtigenden Erfordernisse für die planungsrechtliche Sicherung der dringend benötigten betrieblichen Fortentwicklung und damit einhergehend auch zur nachhaltigen Standortsicherung des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau festgelegt, dass grundsätzlich sämtliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BauNVO zulässig sind.

Allerdings sind im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Gewerbebetriebe aller Art“) Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen und dergleichen sowie auch die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen „Anlagen für sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Auch werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...)“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig festgelegt.

Im Hinblick v.a. auch auf Anlass und Bedarf der Planung sowie den für eine gewerbliche Bebauung / Nutzung besonders prädestinierten Standort des PG / gegenständlichen „GE 4“ sollen die Baugebietsflächen gänzlich einer gesamtgebietsverträglichen „weitreichend gewerblichen Nutzung“ vorbehalten bleiben (u.a. auch i.V.m. der vorsorgenden Berücksichtigung von möglichen Belangen des Immissions-schutzes insbesondere aufgrund von Situationen mit einer Wohnnutzung). Zudem entsprechen nahezu alle dieser ausgeschlossenen Nutzungen nicht dem gewünschten Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen mit den übrigen künftigen Nutzungen des PG selbst sowie auch mit den Nutzungen der benachbarten bzw. im Gesamtgebiets-Umgriff bereits vorhandenen Bestands-Gewerbegebietsbebauung erwarten und sind deshalb als unverträglich zu bewerten.

- Abschließend ist auf allen Gewerbegebietsflächen der gegenständlichen Planung (im gesamten „GE 4“), hinsichtlich der gesamtplanerischen Zielsetzung sowie der Erfordernis (die sich aus der aktuellen Rechtsprechung ergibt; planungsrechtlich zu berücksichtigender Sachstand) die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG auszuschließen, generell keine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gegeben.

Als dem Grundsatz nach ggf. verträglich bzw. sofern nach situativer, im Einzelfall erfolgter (gutachterlicher) Prüfung aller diesbezüglich relevanter Belange ggf. eine Verträglichkeit hierfür vorhanden ist, werden evtl. einzig Verkaufsstätten als ausnahmsweise zulässig angesehen, die innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Handwerks- und Produktionsbetrieben zugeordnet und diesen gegenüber baulich deutlich untergeordnet sind, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt sowie zugleich in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit der gewerblichen Hauptnutzung auf den gegenständlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen steht (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Allerdings darf dabei die Verkaufsfläche nicht mehr als 25 % der Brutto-Grundfläche (gem. DIN 277) der übergeordneten, gewerblichen (Haupt-)Nutzung, maximal jedoch 300 m² aufweisen. Diese Flächenfestlegung bzw. Regelung der maximal zulässigen Quadratmeterzahl wurde in Anlehnung / Orientierung an bereits bestehende, bzgl. der gesamtplanerischen Eckpunkte dem Grund nach vergleichbare sowie diesbezüglich insgesamt gut funktionierende Baugebiete im Nahbereich bzw. näheren Gebiets-Umgriff des PG entsprechend festgelegt (u.a. wird auf den erst kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplan im Bereich des unmittelbar nordöstlich des PG, gegenüber der BAB 96 gelegenen „Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks A96“ auf dem Gemeindegebiet Holzgünz sowie die Gewer-

begebiets-Bauleitplanungen aus der jüngeren Zeit im Süden der Stadt Mindelheim verwiesen).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Ausnahme allerdings unter dem Vorbehalt steht, dass durch die Verkaufsstätte(n) eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. von zentrenrelevantem Einzelhandel i.S. der Belange der Raumordnung ausgeschlossen ist. Letzteres ist im Einzelfall zudem durch eine fachliche Begutachtung auf Ebene des Baugenehmigungs- / Einzelgenehmigungsverfahrens konkret nachzuweisen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als auch durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Werte für die höchstzulässigen Firsthöhen (FH) bestimmt.

Grundsätzlich wird aufgrund der besonderen Lage und Bestandssituation der Plangebietsflächen (als ein für eine gewerbliche Entwicklung besonders prädestiniertes Gebiet) eine Konzeption mit einer möglichst intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte angestrebt (im Rahmen einer gewünschten, weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen, umgeben bzw. eingebettet in eine qualitätsvolle grünordnerische Maßnahmenkonzeption insbesondere zu den Randbereichen des Gesamt-Baugebietes nach Richtung Norden und Westen). Die bestmögliche und weitreichende Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung (s. Kapitel 1) sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden sollen weitreichend berücksichtigt werden.

- Die GRZ ist mit einem Wert von 0,8 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich soll im Hinblick auf die nur sehr eingeschränkt vorhandenen weiteren Flächenpotentiale für gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet eine hohe Intensität und Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden, um eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen situativ nachhaltig sicherzustellen. Die diesbezügliche maximale Ausschöpfung des „Baurechtes“ soll deshalb der sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorbehalten bleiben (mit max. 80% Überbauung der zulässigen Grundfläche).

Darüber hinaus wurde sowohl in Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotentiale als auch der besonderen Lagegunst der plangegegenständlichen Flächen die Festsetzung getroffen, dass im Hinblick auf eine zielführende bzw. bedarfsgerechte und zukunftssträchtige Gesamtplanungskonzeption die zulässige Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. die maximal zulässige GRZ bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden darf. Aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht erfolgt diese Überschreitung mit Blick auf die vorbeschriebene besondere Lage und Bestandssituation / Lagegunst des gegenständlichen Vorhabengebietes sowie mit Blick auf die bereits vorhandenen, umgebenden (Flächen)Nutzungen grundsätzlich in einem gesamtgebietsvertraglichen Rahmen.

- Darüber hinaus wurde zusätzlich festgelegt, dass die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

Im Ergebnis wird damit im gegenständlichen Planungsfall insbesondere sowohl in Berücksichtigung der noch vorhandenen übrigen Flächenpotentiale für Gewerbegebiets-Entwicklungen im Gemeindegebiet als auch der besonderen Bestandssituation und Lagegunst der plangegegenständlichen 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 in den vier unterschiedlich festgesetzten Baugebiets-Teilflächen („GE-I“, GE-II, GE-III und „GE-IV“) erfolgt mit der Zielsetzung sowohl die diesbezüglich festgesetzten Eckpunkte der bereits bestandskräftigen Bebauungsplan-Teilgebiete im gesamtplaneri-

schen Kontext fortzuführen / zu berücksichtigen als insbesondere auch in Richtung der Ränder des Gewerbegebietes eine gestaffelte und v.a. auch nach „außen“ hin abnehmende Höhenentwicklung des Gesamt-Baugebietes „Unteres Hart“ zu erreichen.

Durch die entsprechend getroffenen Festsetzungen für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper in den vier Baugebietsteilflächen (in Kombination v.a. auch mit den festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen und dem qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmenkonzept) wird in Berücksichtigung der Erfordernisse der Bestandssituation und darunter insbesondere der topographischen Verhältnisse – Lage des Plangebietes auf der Hochterrasse – sowie zudem hinsichtlich der Rand- / Übergangsbereiche zur freien Landschaft eine bedarfsgerechte und schlüssige Planungskonzeption in einem aus gesamtplanerischer Sicht verträglichen Umfang sichergestellt.

- Mit der planungskonzeptionell festgelegten, gezielten Staffelung der Höhenentwicklung der Bebauung (Abstufung der zulässigen Bauungs-Höhen) erfolgt damit sowohl in den Ortsrandbereichen im Norden und Westen als auch gegenüber der Situation entlang der Kreisstraße MN 17 die Festsetzung einer Bebauung bzw. einer (künftigen) baulichen Entwicklung in einem Zulässigkeitsmaßstab, der aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht ein konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß aufweist.

Wesentliche Zielsetzung stellt dabei die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschafts- und Ortsbild in einem bestmöglichen und weitreichenden Umfang im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption dar. Entsprechend erfolgte für die vier festgelegten Baugebietsteilflächen GE-I, GE-II, GE-III und GE-IV die Festsetzung nachfolgender höchstzulässiger Firsthöhen (FH).

- Baugebietsteilfläche „GE-I“: FH max. = 12,0 m,
 - Baugebietsteilfläche „GE-II“: FH max. = 14,0 m,
 - Baugebietsteilfläche „GE-III“ und „GE-IV“: FH max. = 16,0 m.
 - Zudem darf innerhalb der zentral im Gesamt-Baugebiet „GE 4“ gelegenen / innenliegenden Baugebietsteilfläche „GE-IV“ - insbesondere auf Grundlage der seitens des am Standort ansässigen und zur Fortentwicklung anstehenden Unternehmens (für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau) schlüssig dargelegten, aus betriebsorganisatorischer Sicht bestehenden Erfordernisse sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf das Grundprinzip eines verantwortungsvollen (sparsamen und schonenden) Umgangs mit Grund und Boden i.V.m. dem vorliegenden, für eine gewerbliche Entwicklung überaus prädestinierten Standort - auf maximal 6.960 m² Grundfläche bzw. für einen einzelnen Baukörper mit max. 48 m Breite und max. 145 m Länge zusätzlich die Firsthöhe (FH) ein Höchstmaß von 25,0 m betragen bzw. wird diese im gesamtplanerischen Kontext als verträglich erachtet.
- Zur Sicherstellung einer abschließenden planungsrechtlichen Bestimmtheit werden die Firsthöhen (FH) definiert als das Maß von der Oberkante (OK) des natürlichen Geländes bis zur OK der Dachhaut des Firstes. Als Höhen-Bezugspunkt wird dabei die natürliche Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudekörpers festgesetzt.
Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen und den ggf. im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der NN-Höhen beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände und ggf. ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.
- Die vorstehenden, max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Kubaturen bzw. Außen-Maße der Haupt-Baukörper. Im Hinblick auf die grundsätzlich im PG gewünschte hohe Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen sowie auch auf eine gesamt-konzeptionell bestmöglich funktionierende Planung sind deshalb technisch nachweislich erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sowie Anlagen zur solarenergetischen Nutzung (bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Gebäuden) gemäß § 6.5 der textlichen Festsetzungen von diesen festgelegten Höhenbe-

schränkungen ausgenommen. Weiterhin kann im Einzelfall auch eine Überschreitung der vorgenannten max. zulässigen Firsthöhen (FH) durch nachweislich erforderliche technische Anlagen (wie z.B. Silos, Speicheranlagen, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden.

- Abschließend wird i.V.m. der Höhenentwicklung von Gebäuden und auch der Höhe von Kränen, etc. insbesondere während der Bauphase darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Bau-schutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen liegt (nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrt-behörde einzuholen. Auf Ziffer 13 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen wurden aufgrund der gesamt-konzeptionell ge-wünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflä-chen nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt.

Die Lage / Führung des Baufensters orientiert sich dabei, wie auch bereits im Fall der östlich angren-zenden, bestandskräftigen Gewerbegebiets-Planungen, im Wesentlichen an den Anbauverbotszonen der BAB 96 und Kr MN 17 / „Gutenbergstraße“.

Im Gegensatz dazu sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach Richtung Westen in Berücksich-tigung der Erfordernisse der Bestandssituation und darunter insbesondere der topographischen Verhält-nisse – Lage des Plangebietes auf der Hochterrasse – bzw. der Schaffung einer diesbezüglichen ge-samtverträglichen Situation hinsichtlich der Ausbildung der erforderlichen Rand- / Übergangsbereiche zur freien Landschaft auf 15 bis 20 m von den westlichen Grundstücksgrenzen bzw. im Ergebnis ca. 25 bis 30 m von der Fahrbahn der dort verlaufenden Kreisstraße MN 17 (abgerückt).

Darüber hinaus wurde nach Richtung Osten, im Anschluss- / Übergangsbereich zum „GE 3“ des be-standskräftigen Bebauungsplans (1. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unte-res Hart II“) keine unmittelbare Zusammenführung der Baugrenzen mit dem neu festgesetzten „GE 4“ vorgenommen, sondern die Führung der Baugrenzen 7 m voneinander abgesetzt festgelegt. Diese Maßnahme - i.S. einer gewissen, wenn auch nur vergleichsweise gering ausgeprägten „städtebaulichen Zäsur“ - dient v.a. der Zielsetzung, einer (ansonsten grundsätzlich uneingeschränkt möglichen) Umset-zung von ggf. unverhältnismäßigen sowie insgesamt gebietsunverträglichen, allzu lang dimensionierten bzw. ggf. zu „massiv-wuchtig“ wirkenden Gebäude-Fassadenformen, -Ausprägungen etc. entgegenzu-wirken (insb. auch entlang der BAB 96 hinsichtlich der Außendarstellung des Gesamt-Gewerbegebietes). Im Hinblick auf die gewünschte größtmögliche Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit sowie auch der Umsetzung einer v.a. auch im „Inneren“ des Gesamt-Gewerbegebietes „Unte-res Hart II“ weitreichend bedarfsgerechten und möglichst nicht allzu einschränkenden Planungskon-zeption wird dieser Flächenbereich allerdings als „Fläche für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, Ga-ragen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) festgesetzt, auf der (ggf. baulich-verbindende) Nebenanlagen / -gebäude mit einer zulässigen maximalen Firsthöhe von 9,0 m errichtet werden dürfen. Mit Blick auf die räumliche Wahrnehmbarkeit bzw. städtebauliche Wirk-samkeit dieser Maßnahme ist dieser Flächenbereich zudem an den nördlichen und südlichen Randbe-reichen um jeweils 3 m gegenüber der Lage der Baugrenzen eingerückt festgelegt.

Abschließend als besondere Situation im Hinblick auf die Führung der überbaubaren Grundstücksflä-chen ist die Lage bzw. Festsetzung der Baugrenzen am Südwestrand gegenüber dem unmittelbar an-grenzenden Grundstück Flur-Nummer 530 auf der Gemarkung Holzgünz anzusprechen. Dort wurden die Baugrenzen gem. der vorgenannten Konzeption ohne Zwischenabstand bis direkt an die Grundstücksgrenze herangeführt. Das bereits auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz gelegene Anwe-sen „Hauptstraße“ Hausnr. 2 ist planungsrechtlich aktuell als gemischte Baufläche zu bewerten (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; i.E. ohne „planungsrechtlichen Zugriff“ der Gemeinde Ungerhausen), soll aber auf kurz- bis mittelfristige Sicht aufgrund von Lage und Eigentums-situation bzw. der grundsätzlichen

räumlich-funktionalen Zusammengehörigkeit mit den Plangebiets- / Gewerbegebietsflächen des „GE 4“ des Bebauungsplan-Teilgebietes „Unteres Hart II“, im Hinblick auf eine zielführende Baugebiets-Arrondierung / -Vervollständigung, mittels Flächentausch mit der Gemeinde Holzgünz in das Gemeindegebiet der Gemeinde Ungerhausen überführt werden. Dabei ist anzumerken, dass sich dieses Grundstück – wie auch die Baugebietsflächen des gegenständlichen PG - ebenfalls bereits im Eigentum des zur Fortentwicklung / Erweiterung anstehenden, ansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau befindet (vorhandene „Eigentümergeleichheit“ i.V.m. den unmittelbar angrenzenden PG-Baugrundstücken ist gegeben). Das Unternehmen nutzt den Bestands-Hauptbaukörper auf Flur-Nummer 530 der Gmkg. Holzgünz derzeit auch bereits zu betrieblichen Zwecken bzw. vorrangig i.V.m. einer Wohnnutzung von Betriebszugehörigen. Vordringlich angestrebtes Ziel bzgl. des Grundstückes sowohl der Gemeinde Ungerhausen als auch des Unternehmens ist es deshalb, dieses Flurstück dem Gemarkungs-Gebiet von Ungerhausen noch anzuschließen, damit das Gewerbegebiet letztlich auch noch um diese Fläche zielführend erweitert / räumlich-funktional abschließend arrondiert werden kann. Im Zuge der dann notwendigen weiteren Änderung des Bebauungsplans würden die Baugrenzen entlang der westlichen und südlichen, künftigen Planungsgebietsgrenzen entsprechend der bereits vorgegebenen ortsplanerisch-städtebaulichen Konzeption weitergeführt. Aufgrund dieser Überlegungen wurde entlang der Plangebietsgrenze zum Grundstück Flur-Nummer 530, Gmkg. Holzgünz, neben einem ggf. erforderlichen deutlichen Abstand der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen, letztlich auch auf Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung verzichtet.

Insgesamt trägt das ausgewiesene großflächige, nur bzgl. des Maßes der baulichen Nutzungen bzw. im Wesentlichen nur bzgl. der Firsthöhen untergliederte Baufenster zu einer gewünschten größtmöglichen Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit des Baugebietes bei.

- Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung 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 sind anzuwenden. Die festgesetzte Situierung des großflächigen, nicht untergliederten bzw. räumlich differenzierten Baufensters / überbaubaren Grundstücksflächen trägt u.a. auch im Hinblick auf die möglichen, zulässigen Grundrissituationen den im vorliegenden Planungsfall am gegenständlichen Standort zu berücksichtigenden, städtebaulich relevanten Belange bestmöglich Rechnung. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind nicht erforderlich.

5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes (wie bereits im Rahmen der bestandskräftigen Bebauungsplan-Teilflächen des GE „Unteres Hart II“ getroffen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Allerdings ist im Hinblick auf die gewünschte größtmögliche Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit bzw. Verwertung der PG-Flächen die Errichtung von nicht raumwirksamen, „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen im gesamten Bauland zulässig.

- Innerhalb der als „NG“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung ist für die darin zulässigen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude / -einrichtungen eine Firsthöhe (FH) von 9,0 m als Höchstmaß zulässig, was i.E. einer durchschnittlich bis zu 2-geschossigen, gewerblich genutzten Bebauung entspricht. Bezüglich der Definition / Bestimmung der FH sowie der Höhenlage

wird auf die Ausführung unter der voranstehenden Ziffer 5.2 der Begründung verwiesen.

Dieser städtebaulich-verbindende Flächenbereich in der Übergangs- / Anschlusszone entlang der Ostgrenze des PG zwischen den um 7 m voneinander abgesetzten Baugrenzen, bzw. zwischen dem bestandskräftigen Baugebiet einerseits und dem gegenständlichen Planvorhaben andererseits, wurde im Hinblick auf die gewünschte größtmögliche Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit sowie auch der Umsetzung einer v.a. auch im „Inneren“ des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart II“ weitreichend bedarfsgerechten und möglichst nicht allzu einschränkenden Planungskonzeption dementsprechend festgesetzt. Mit Blick auf die räumliche Wahrnehmbarkeit bzw. städtebauliche Wirksamkeit dieser Maßnahme ist dieser Flächenbereich zudem an den nördlichen und südlichen Randbereichen um jeweils 3 m gegenüber der Lage der Baugrenzen eingerückt festgelegt.

- Abschließend wurde zur Wahrung / für den Erhalt eines möglichst qualitätvollen, gesamträumlich weitreichend einheitlich-homogen wirkenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gesamt-Baugebietes die Regelung getroffen, dass auf den Baugrundstücken gelagerte bzw. abgestellte Gegenstände wie z.B. Krane, Container und sonstiges Lagergut die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten dürfen.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung erfolgt sowohl in Anlehnung / Orientierung an die insgesamt gut funktionierende „Festsetzungs-Kulisse“ der bestandskräftigen Bebauungsplan-Teilgebiete des Gesamt-GE „Unteres Hart“ als auch aufgrund von Zielsetzung der Planung sowie von Lage und Bestandssituation im gesamtplanerischen Kontext und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Rand- / Übergangsbereiches des Baugebietes v.a. auch zur westlich gelegenen Hochterrasse (Vermeidung / Verringerung möglicher Beeinträchtigung i.V.m. der Fernwirkung aus Richtung Westen) eine situativ-bedarfsgerechte Festlegung von Regelungen insbesondere zur Gebäudekubatur sowie räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper für die bis zu max. 25 m hohe und in besonderem Maße raumwirksame Bebauung in der Teilbereichsfläche „GE-IV, sowie zum anderen zu Dachneigungen sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen.

Wesentliche Eckpunkte / Beschreibung der zur Ausführung der geplanten baulichen Anlagen:

- Form und räumliche Ausrichtung der Baukörper: Aufgrund der vorgenannten Gründe sind im Bereich der Baugebietsteifläche „GE-IV“ Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 2 betragen. Die Stellung / räumliche Ausrichtung der Hauptgebäudekörper ist dabei in diesem Teilgebiet grundsätzlich parallel zur Lage der nördlich bzw. am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Baugrenze zu situieren / anzuordnen. Eine geringfügige Abweichung der Baukörper-Ausrichtung von bis zu 3° ist dennoch zulässig bzw. wird bezogen auf die vorliegenden / bestehenden Gegebenheiten aus gesamtplanerischer als verträglich erachtet.
- Die maximale Dachneigung beträgt 20°, in Anlehnung / Orientierung an die bereits bestandskräftigen, diesbezüglich insgesamt gut funktionierenden Bebauungsplan-Teilflächen.
- 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.

Insbesondere ist bei Umsetzung einer besonders hoch aufragenden, deutlich raumwirksam-wahrnehmbaren Bebauung im Bereich der Plangebietsteifläche „GE-IV“ (FH bis zu max. 25 m zulässig) auf die Verwendung bzw. Ausführung einer situativ-passenden / -angemessenen sowie zugleich auch möglichst betrieblich-bedarfsgerechten Farbgebung (im Rahmen einer ggf. gesonderten, alternativen gesamtgebietsverträglichen Farbkonzeptionierung) zu achten.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.

- Hinsichtlich der Wahrung / des Erhalts einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes sind generell Dachständer, Antennen und oberirdische Zuführung von Leitungen nicht gestattet, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- Des Weiteren ist zu beachten, dass sowohl im Gebietsumgriff 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.
- Anlagen zur solarenergetischen Nutzung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Gebäuden sind zulässig.
Auf Dachflächen allgemein sind diese zur Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Von First, Traufe und Ortgang ist dann hinsichtlich eines gesamtgebietsverträglichen Erscheinungsbildes jeweils ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
Ferner können bei Fachdachformen sowie gering geneigten Pultdachformen bis zu max. 10° Dachneigung auch aufgeständerte bzw. von der Dachhaut abgewinkelte Anlagen zur solarenergetischen Nutzung in paralleler und symmetrischer Anordnung bis zu einer Anlagenhöhe von max. 1,0 m zugelassen werden bzw. werden im gesamtplanerischen Kontext als verträglich erachtet. Die Höhen werden dabei jeweils vom höchsten Punkt der Module (OK Modulbauwerke) als Lot auf die Oberkante (OK) der Dachhaut gemessen.
Generell sollte bei der Anordnung der Bauteile auf ein möglichst homogenes Erscheinungsbild (möglichst blockartig-zusammenwirkende Anlagen / Anlagen-Teilbereiche) geachtet werden.
- Einfriedungen dürfen (wie in den restlichen, bereits bestandskräftigen Baugebiets-Teilbereichen) eine max. Höhe von 2,0 m über der Oberkante (OK) des Geländes nicht überschreiten und sind als Zäune oder Hecken 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. 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Erfordernis besonderer sicherheits- bzw. versicherungstechnischer Gründe nachweislich gegeben ist.
Die Verwendung von Kunststoffzäunen sowie die Anlage von Einfriedungen aus Nadelgehölzen werden im Hinblick auf die Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Hinblick auf die grünordnerisch-landschaftspflegerische Maßnahmenkonzeption als unverträglich angesehen und sind deshalb unzulässig. Ebenfalls ist aus denselben Gründen die Verwendung von massiven Bauteilen wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände und dgl. nicht zulässig.
- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträgliche Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.
So sind Werbeanlagen grundsätzlich nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein. Auch sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ferner sind bewegliche, sich wechselnde oder blinkende Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen, Anlagen mit auffallenden Leucht- / Signalfarben und dgl. sind unzulässig.
Zur Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Sicherung eines städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen Erscheinungsbildes sind Werbeanlagen im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen generell unzulässig. Zudem darf deren Oberkante (OK) die Traufkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage nicht überschreiten. Abschließend müssen sich Farbe, Form, Lage, Ausdehnung, Material sowie Maßstab und Anbringungsart der Anlage sowohl der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen als auch in die Gesamtgestaltung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage einfügen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auflagen, Beschränkungen, etc. im Bereich der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone der BAB 96 zwingend zu beachten sind (s. hierzu Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“). Ebenso wird auf die Beschränkungen und Hinweise i.V.m. der Kreisstraße MN 17 hingewiesen (s. hierzu Ziffer 9. der „Hinweise durch Text“).

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

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurden bereits ab dem Sommer 2019 insbesondere im Hinblick auf die max. zulässige Höhenentwicklung der Gebäude (Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschafts- und Ortsbild v.a. auch in Bezug auf die Fernwirkung des Gesamtgebietes i.V.m. dem Landschaftsraum der westlich gelegenen Hochterrasse) sowie auch die Unterteilung des Gesamt-Baugebietes „GE 4“ in entsprechend der ortsplannerisch-städtebaulichen Erfordernisse unterschiedliche Baugebiets-Teilflächenbereiche auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend geprüft.

Damit einhergehend fanden im Verlauf dieses Planungsprozesses auch zahlreiche Abstimmungen, Gesprächs-Termine zu (veränderten) Sachstands-Informationen, Sitzungen etc. seitens aller relevanten Beteiligten und insbesondere auch der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats-Gremiums statt, wodurch eine intensive Beratung und eingehende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der sich verändernden planungskonzeptionellen Situation fortwährend erfolgte.

Dabei standen sowohl Varianten mit, im Vergleich zur vorliegenden Planung, noch höher aufragenden Gebäude- / Firsthöhen zur Diskussion als auch Varianten, bei denen der Bereich mit den gegenständlich höchstzulässigen bzw. möglichen Gebäude- / Firsthöhen insgesamt größer, länger und/oder breiter dimensioniert bzw. bzgl. der Lage noch weiter in Richtung Westen zum dortigen Baugebietsrandbereich hin verschoben war.

Insbesondere in Berücksichtigung sowohl der möglichen Auswirkungen bzgl. Fernwirkung / Erscheinungsbild des Baugebietes in Richtung Westen und Südwesten (Vermeidung / Verringerungsmaßnahme v.a. Schutzgut Landschaftsbild) als auch der schlüssig dargelegten, aus betriebsorganisatorischer Sicht bestehenden Erfordernisse seitens des auf den PG-Flächen zur Fortentwicklung anstehenden Unternehmens (für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau) fiel dabei die Entscheidung Unterallgäu zugunsten der „Festsetzungs-Kulisse“ der plangegegenständlichen Variante - u.a. auch in fachlicher Vorabstimmung mit dem Bauamt des Landratsamtes. Diese stellt bzgl. der Fernwirkung / des Landschaftsbildes aufgrund der Abstufung bzw. Abschichtung der Gebäudehöhen in Richtung Norden, Westen und Süden in Verbindung mit den Maßnahmen / Flächen zur „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ die aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt gebietsverträglichste Plangebietsentwicklung in einem abschließend situativ-bedarfsgerechten Umfang dar. In Richtung Osten ist eine derartige Abstufung / Höhenabschichtung nicht notwendig, da das PG hier direkt an das bereits bestehende, bestandskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet angrenzt. Durch die in diesem Gewerbegebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhen) von im nördlichen Anschluss-Teilbereich 20,0 m und im südlichen Anschluss-Teilbereich 14,0 m entsteht auch hier eine zielführende Abstufung der Gebäudehöhen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die max. zulässigen (First)Höhen der Gebäude sowie deren Lage / räumliche Dimensionierung der gegenständlichen 4 Baugebiets-Teilflächenbereiche („GE-I“, GE-II, GE-III und „GE-IV“) und Fernwirkung im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese Alternativen wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld eingehend erörtert / ge-

prüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planung berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichende Optimierung des Gewerbegebietes (i.S. insbesondere auch einer zielführenden Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“) und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen situativ-örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft / dem Landschaftsraum der westlich gelegenen Hochterrasse bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden.

Fazit:

Die Prüfung von Planungsalternativen / -Varianten ist im vorliegenden Fall aufgrund des ausgeführten bereits länger andauernden Planungsprozesses und der zahlreichen bereits im Verlauf zur Erstellung der vorliegenden Planung berücksichtigten sowie eingehend erörterten Konzept-Varianten i.E. hinreichend ausführlich bzw. in einem abschließend ausreichenden Umfang erfolgt.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale eine Bereitstellung von bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren Bauflächen in einem - bezogen auf die situativ-örtliche Bestandssituation - weitreichenden städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 43.365 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 43.365 m ²	ca. 100 %
Gewerbegebiet „GE 4“, gewerbliche Bauflächen / Bauland, davon bereits bestandskräftig ausgewiesen	ca. 36.245 m ² (ca. 2.130 m ²)	ca. 83,6 % (ca. 4,9 %)
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Anlagen- / Baugebietseingrünung" davon bereits bestandskräftig ausgewiesen	ca. 3.190 m ² (ca. 125 m ²)	ca. 7,3 % (ca. 0,3 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.930 m ²	ca. 9,1 %

6 Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

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

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

- Begrenzung bzw. gezielte Staffelung / Abstufung der Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber den Randbereichen des PG und insbesondere im Übergangsbereich des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ zur freien Landschaft der westlich angrenzenden Hochterrasse auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß. Dabei wurden v.a. auch die max. zulässigen Höhenentwicklungen im gesamt-konzeptionellen Zusammenhang der bereits bestandskräftigen Bebauungspläne im Plangebiets-Umgriff bzw. der Gewerbe-(Teil)Gebiete sowohl nördlich als auch südlich der BAB 96 mit berücksichtigt. Wesentliche Zielsetzung

stellt dabei neben der Erreichung eines aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht möglichst stimmigen bzw. verträglichen Ortsbildes des Gesamt-Baugebietes von der BAB 96 aus (optische Außen-Darstellung / Ersteindruck) v.a. auch die Wahrung / der Erhalt einer weitreichend qualitätsvollen räumlichen Situation entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ sowie die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild aus Richtung Westen (i.V.m. der Fernwirkung aus Nord- bis Südwesten) in einem bestmöglichen und weitreichenden Umfang im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption dar. Entsprechend erfolgte die Festsetzung (ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudekörpers) einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) für die Baugebietsteilflächen „GE-I“ bis „GE-IV“ von

- Baugebietsteilfläche „GE-I“: FH max. = 12,0 m,
 - Baugebietsteilfläche „GE-II“: FH max. = 14,0 m,
 - Baugebietsteilfläche „GE-III“ und „GE-IV“: FH max. = 16,0 m.
 - Zudem darf innerhalb der zentral im Gesamt-Baugebiet „GE 4“ gelegenen / innenliegenden Baugebietsteilfläche „GE-IV“ - insbesondere auf Grundlage der seitens des am Standort ansässigen und zur Fortentwicklung anstehenden Unternehmens (für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau) schlüssig dargelegten, aus betriebsorganisatorischer Sicht bestehenden Erfordernisse sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf das Grundprinzip eines verantwortungsvollen (sparsamen und schonenden) Umgangs mit Grund und Boden i.V.m. dem vorliegenden, für eine gewerbliche Entwicklung prädestinierten Standortes - auf maximal 6.960 m² Grundfläche bzw. für einen einzelnen Baukörper mit max. 48 m Breite und max. 145 m Länge zusätzlich die Firsthöhe (FH) ein Höchstmaß von 25,0 m betragen bzw. wird diese im gesamtplanerischen Kontext als verträglich erachtet.
- 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 sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich möglichst gering zu halten ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind ferner zur Optimierung der grünordnerischen Gesamtsituation als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
 - Für eine möglichst weitreichende Aufrechterhaltung der flächenhaften Niederschlagswasserversickerung bzw. Vermeidung von Flächenversiegelungen wurde festgelegt, dass für Stellplätze sowie Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, nur die Verwendung von sickertfähigen-wasserdurchlässigen Belägen zulässig ist (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
 - Weitestmöglicher Erhalt einer flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser mit dem Ziel soweit als möglich eine flächige Grundwasserneubildung aufrecht zu erhalten. Auf die Inhalte der Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen wird hingewiesen. Für eine weitestmögliche Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate hat grundsätzlich soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen (abschließende Bewertung i.d.R. mittels Baugrunderkundung) eine möglichst flächenhafte Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über geeignete Sickeranlagen vor Ort sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Flächen zu erfolgen hat.
 - 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 ausgeführt werden (insb. Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen gemäß dem notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen).
 - Anlagen- / Baugebietseingrünung:

A) Für die Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Norden bzw. entlang der BAB 96 ist im Wesentlichen die Weiterführung der Maßnahmenkonzeption des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 10.06.2009 und dessen 1. Änderung bzw. Erweiterung in der Fassung vom 21.04.2016 vorgesehen und wird auch (als hierfür unverändert gesamtplanerisch zielführend) entsprechend festgesetzt. So erfolgt entlang des Nordrandes die Ausweisung einer durchgehend 7 m breiten privaten Grünfläche (s. Planzeichnung), auf der je 150 m² Grundfläche eine Pflanzbindung zur Umsetzung / Pflanzung von einem Gehölz mindestens 2. Wuchsordnung und mindestens 20 Sträuchern aus heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen durchzuführen ist (i.S. einer grundsätzlich artenreichen und möglichst blüten- und fruchtreichen Pflanzung).

B) Entlang des Westrandes im langfristig auszubildenden Rand- / Übergangsbereich des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ zur freien Landschaft der westlich angrenzenden Hochterrasse sieht die übergeordnete Planungskonzeption der Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation zur Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild aus Richtung Westen (i.V.m. der Fernwirkung aus Nord- bis Südwesten) die Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten Anlagen - / Ortsrandeingrünung auf einer dem Baugebiet vorgelagerten, 10 bis 15 m breiten privaten Grünfläche vor. Die Maßnahmen für die Eingrünungsstrukturen wurden v.a. in Berücksichtigung auf Art, Maß, räumliche Dimensionierung und Lage des Plangebietes bzw. in besonderem Maße auf die bauliche Dichte, Intensität und Raumwirksamkeit der zulässigen Bebauung situativ auf das Vorhaben abgestellt. So erfolgt auf dieser Fläche zum einen die Festsetzung einer Pflanzbindung für die Anlage einer mind. 3-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Gehölzstruktur aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Zum anderen sind ergänzend zu dieser „Strauchgehölz-Grundstruktur“, insbesondere auch aufgrund der Besonderheit des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bzw. der zulässigen Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe (FH) von bis zu 25 m (in einer Gebäude-Breite von max. 48 m) im zentralen / innenliegenden Bereich der Baugebietsteilfläche „GE-IV“, die Anlage von räumlich differenziert festgesetzten, strukturbildenden standortheimischen Gehölzgruppen aus Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung vorzunehmen. Durch diese insgesamt vergleichsweise umfassende grünordnerische Maßnahmenkonzeption wird neben einer situativ-bedarfsgerechten bzw. gesamtplanerisch verträglichen Ausbildung der Rand- / Übergangsbereiche des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ zur freien Landschaft nach Richtung Westen (v.a. bzgl. Fernwirkung i.V.m. der westlichen Hochterrasse) insbesondere auch die Anlage einer qualitätsvollen, räumlich nachhaltig wirksamen straßenräumlichen Situation, nicht zuletzt i.V.m. dem unmittelbar westlich angrenzenden ortsverbindenden Fuß- und Radweg nach Holzgünz, entlang der „Hauptstraße“ bzw. Kr MN 17 sichergestellt.

Bzgl. des aus fachlicher Sicht auszuführenden Pflanzrasters sowie der Anzahl der auszubringenden Pflanzen je Art wird auf die Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind bei festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Wesentliche gesamtplanerische Zielsetzung stellt damit die Umsetzung eines starken grünordnerischen Konzeptes mit qualitätsvollen Maßnahmen (inkl. Festsetzung der zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten und deren Mindestanforderungen) in den Rand- und Übergangsbereichen des Gesamt-Baugebietes sowie insbesondere auch gegenüber der freien Landschaft der westlich gelegenen Hochterrasse dar. Dagegen dürfen im „Inneren“ des Baugebietes / der Baugebietsteilflächen bzw. auf den

übrigen Flächen des PG Pflanzungen / Pflanzmaßnahmen „frei“ ausgewählt und durchgeführt werden; Pflanzgebote werden hierfür als nicht erforderlich bzw. zweckmäßig-zielführend erachtet.

Durch diese qualitätsvollen grünordnerischen Festsetzungen in den Randbereichen auf Privatgrund werden gerade auch die Voraussetzungen dafür festgelegt, um auf den gewerblichen Baugebietsflächen selbst eine vergleichsweise hohe Flexibilität und Intensität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit mit einem zudem großen Maß an Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung einer zeitgemäßen und v.a. auch zukunftssträchtigen Bebauung zuzulassen. Die Gesamtplanungskonzeption setzt den hierfür benötigten zielführenden, räumlich-wahrnehmbaren sowie nachhaltig-wirksamen grünordnerischen Rahmen.

- In Ergänzung dieser Flächen- bzw. Maßnahmen-Konzeption zur Baugebietseingrünung nach Richtung Norden und Westen erfolgt im Hinblick auf eine ebenso nach Richtung Süden situativ-bedarfsgerechte Anlagenein- sowie Baugebietsdurchgrünung bzw. für eine weitere Optimierung der Durchgrünungs-Qualität des Straßenraumes entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ / Kr MN 17, die Anlage einer straßenraumbegleitenden Baumreihe, bestehend aus räumlich differenziert festgesetzten, strukturbildenden Einzelbäumen / Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung (standortheimische Laubbäume; möglichst abwechslungsreich-artenreiche Pflanzung). Die Pflanzmaßnahmen sind dabei sowohl auf Privatgrund als auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung vorzunehmen. Die in Bezug insbesondere auf die Untergrundsituation und Flächenfunktionen real bestehenden Umsetzungsmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Kr MN 17 wurden im Vorfeld mit dem Landratsamt, Sachgebiet Tiefbauverwaltung abgestimmt.
- Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Privatgrund erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. 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.
Davon abweichend ist auf den privaten Grünflächen insbesondere im Hinblick auf eine bedarfsgerechte sowie bzgl. der bestehenden Erfordernisse zielführende Gesamtkonzeption die Errichtung von sockellosen maximal 2,0 m hohen Einfriedungen (Zäune oder Hecken) jedoch zulässig (siehe § 7 der Festsetzungen durch Text). Dabei ist zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 bis 0,15 m einzuhalten.
- Für die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze 1. und mindestens 2. Wuchsordnung besteht eine Pflanzbindung (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Dabei ist die Anzahl der Gehölze bindend; allerdings ist im Hinblick auf die Ermöglichung einer grundsätzlichen Flexibilität im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen i.V.m. der Festlegung des genauen Standortes die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang (bis zu max. 3,0 m) veränderlich.
- Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Gehölze wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgelegt (siehe Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste der „Hinweise durch Text“). Auf den privaten Grünflächen ist insb. zur Sicherstellung der grünordnerischen Planungskonzeption bzw. einer örtlich verträglichen, situativ-bedarfsgerechten Eingrünungssituation die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt dabei die in den "Hinweisen durch Text" enthaltene Pflanzenliste verbindlich.

- Zur Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der Gehölzpflanzungen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung wurde festgesetzt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Auch sind ausgefallene Gehölze spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen bzw. entsprechend zu ersetzen.
- 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 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit / Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen sind.

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 der Gebäude und 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. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen haben. 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 zugeordneten 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.

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 in Verbindung mit der (planungsrechtlichen) Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens auch 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 Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs zum einen die neu als Bauland in Anspruch genommenen, bisher vorrangig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen / Teilflächen des Plangebietes (Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. Schaffung von „neuem Baurecht“) sowie zum anderen die entsprechenden, nunmehr als Bauland mitüberplanten Flächenbereiche der im Rahmen der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2016 bestandskräftig ausgewiesenen Grünflächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung zu Grunde gelegt.

Für die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, entweder da dieser bereits im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ erbracht wurde („bestandskräftig vorhandenes Baurecht“) oder die entsprechenden restlichen Flächen als Grünflächen festgesetzt werden. Abschließend stellen auch die bereits bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen bzw. insbesondere die Straßenflächen, Neben- / Randbereiche der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 17 keine ausgleichsrelevanten Flächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

7.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 10.06.2009 und dessen 1. Änderung bzw. Erweiterung in der Fassung vom 21.04.2016 wurden im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten, grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich vorrangig als Acker genutzten Flächen** (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) als Bauland / Gewerbegebietsfläche „GE 4“ wird entsprechend der bestandskräftigen Planungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ **eine Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,50** übernommen / vorgenommen.
2. In Verbindung mit der **Überplanung / Überbauung von bestandskräftig ausgewiesenen Flächen zur Ortsrandeingrünung** als Bauland / Gewerbegebietsflächen „GE 4“ im Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans "Unteres Hart II" in der Fassung vom

21.04.2016 im Osten des Plangebietes erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 1,0**.

3. Für die **Neuinanspruchnahme von bestehenden Ackerrandflächen / ruderalen, Altgrasdominierten Flächen mit punktuellen initialen Gehölzaufwuchs** (teils mit Fremdblagerungen, insb. (Ober)Boden-Miete bzw. -Schüttung) **und vergleichsweise intensiver Vorbelastung** durch Umgebungsnutzungen im Süden des Plangebietes als Bauland / Gewerbegebietsflächen „GE 4“ erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,6** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ A, mit einer Festlegung des Faktors im obersten / höchsten Bereich der Wertespanne).

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

4. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" im Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans "Unteres Hart II" in der Fassung vom 21.04.2016 im Osten des Plangebietes; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
5. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenem Bauland / Gewerbegebietsflächen "GE 3" im Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans "Unteres Hart II" in der Fassung vom 21.04.2016 im Osten des Plangebietes; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
6. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans "Unteres Hart II" in der Fassung vom 21.04.2016 im Osten des PG; Fläche ohne Ausgleichsbedarf.
7. Bestehende Erschließungsflächen / Zufahrt zu Grundstück Fl.-Nr. 530, Gmkg. Holzgünz - Anwesen "Hauptstraße" Haus-Nr. 2 (ca. 5 bis teils 6 m breite, intensiv genutzte Schotterfläche) sowie Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung i.S. einer planungsrechtlichen Nachführung von bereits bestehenden Straßen- / Straßenraumflächen als Öffentliche Verkehrsfläche entlang der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 17 im Süden / Südwesten des Plangebietes; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
8. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, vorrangig Ackerflächen) am Nord- und Westrand des PG; Flächen ohne Ausgleichsbedarf

7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

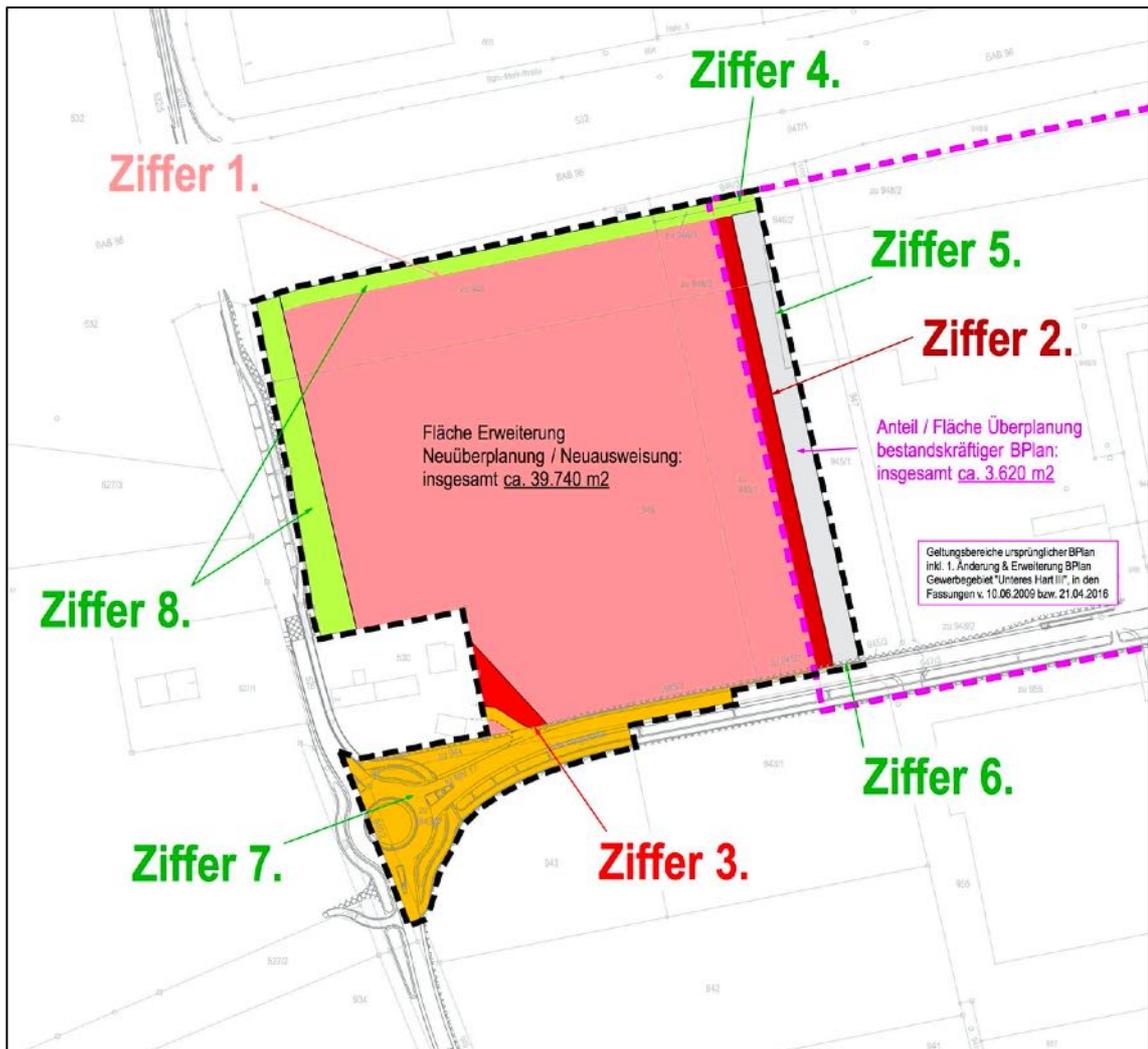
Auf Grundlage der unter Ziffer 7.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 43.365 m ²		
1. Bauland / Baugrundstücke Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO); Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich vorrangig als Acker genutzten Flächen; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 32.315 m ²	0,50	16.158 m ²
2. Bauland / Baugrundstücke Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO); Überplanung / Überbauung von bestandskräftig ausgewiesenen			

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
Flächen zur Ortsrandeingrünung; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 1.350 m ²	1,00	1.350 m ²
3. Bauland / Baugrundstücke Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO); Neuinanspruchnahme von bestehenden Ackerrandflächen / ru- deralen, Altgrasdominierten Flächen mit punktuellen initialen Gehölzaufwuchs (teils mit Fremddablagerungen, insb. (Ober)Boden- Miete bzw. -Schüttung) und vergleichsweise intensiver Vorbela- stung durch Umgebungsnutzungen; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 365 m ²	0,60	219 m ²
4. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung einer bereits bestandskräftig ausgewiesenen privaten Grünfläche mit Zweckbe- stimmung "Ortsrandeingrünung"; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 125 m ²	-	-
5. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenem Bauland; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 2.130 m ²	-	-
6. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 15 m ²	-	-
7. Bestehende Erschließungsflächen / Zufahrt zu Grundstück Fl.- Nr. 530, Gmkg. Holzgünz - Anwesen "Hauptstraße" Haus-Nr. 2 (ca. 5 bis 6 m breite, intensiv genutzte Schotterfläche) sowie Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung / planungsrechtliche Nachführung von bereits bestehenden Straßen- / Straßenraumflä- chen als Öffentliche Verkehrsfläche; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 3.995 m ²	-	-
8. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflä- chen mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" auf bestehen- den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (intensive land- wirtschaftliche Nutzflächen, vorrangig Ackerflächen); <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 3.065 m ²	-	-
Summe	43.365 m²		17.727 m²

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 17.727 m²**.

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



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung der beiden räumlichen Geltungsbereiche der verfahrensgegenständlichen Planung und der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2016 sowie mit Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen und der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf (ohne Maßstab)

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

8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 17.727 m² wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 187, 210 und 210/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 206 und 449/5, jeweils der Gemarkung Ungerhausen zugeordnet bzw. festgesetzt.

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

8.2.1 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 187, Gmkg. Ungerhausen

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187 der Gmkg. Ungerhausen liegt am Waldrand im Bereich einer Lichtung im Ungerhauser Wald ca. 1,1 km südwestlich von Ungerhausen und umfasst eine Gesamtfläche von 3.575 m².

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt einen **Wert von 0,65**. Damit kann eine **Fläche von 2.323 m²** als Ausgleichsfläche **angerechnet** werden.



Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 187, Gmkg. Ungerhausen: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Flächenfestsetzung sowie der Entwicklungsziele / übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung (ohne Maßstab); auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung in einem gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung wird entsprechend verwiesen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurden für die Fläche nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:
 Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.
 - Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und, wenn notwendig, einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September.
 - Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen.

- Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!)).
2. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang des Waldrandes:
- Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes entlang des Waldrandes an der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche (ca. 800 m²);
 - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Mahd alle 2 bis 3 Jahre; Herbstmahd (nicht vor Ende September), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Pflege der bereits bestehenden Feuchtfläche im Süden des Grundstückes:
- Offenhaltung der ca. 550 m² umfassenden Fläche durch Mahd alle 2 bis 3 Jahre; Herbstmahd (nicht vor Ende September), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
4. Differenzierte Pflanzung von Gehölzen, u.a. als ergänzende räumlich-strukturbildende Maßnahme (Lebensraum- / Strukturanreicherung) auf der Fläche:
- Pflanzung von mind. 3 (Wild)Obstgehölzen und /oder frucht- & blütenreichen Wildgehölzen (Gehölze 2. Wuchsordnung), auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen;
 - für eine ggf. erfolgende Wildgehölz-Pflanzung wird insb. die Verwendung folgender Arten empfohlen: Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria oder aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere); bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
 - es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig;
 - der Pflanzabstand (in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 5 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die o.g. Mindest-Anzahl der Gehölze ist bindend, die genaue Lage gem. der unter 8.2.1 plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption geringfügig veränderlich.

8.2.2 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 206, Gmkg. Ungerhausen

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206 der Gmkg. Ungerhausen liegt im äußersten Süden des Gemeindegebietes, ca. 2 km südlich des Ortes, östlich der nach Hawangen führenden Kreisstraße MN 16 zwischen dem Krebsbach und dem östlich angrenzenden Ungerhauser Wald. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 5.143 m². Von dieser Fläche sind **derzeit 4.740 m² als Ausgleichsfläche anrechenbar**, die 403 m² umfassende Restfläche bzw. ein 6 m breiter Korridor

wird i.V.m. der Bestandssituation der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Flächenumfang bis auf weiteres als temporäre Viehdrift zwischen den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 205 und 207 (jeweils Gmkg. Ungerhausen) benötigt.

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt einen **Wert von 1,0**.

Von diesen 5.143 m² werden dem gegenständlichen Vorhaben 4.740 m² zugeordnet.

Damit verbleibt von den für eine Zuordnung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehenden 5.143 m² nach Abzug der 4.740 m² i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren, **sofern der 6 m breite Korridor für die temporäre Viehdrift nicht mehr benötigt wird, eine weiterhin potentiell festsetzbare / künftig noch zuordenbare Restfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 206 (Gmkg. Ungerhausen) von 5.143 m² – 4.740 m² = 403 m² auf dem gemeindlichen Ökokonto.**



Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 206, Gmkg. Ungerhausen: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Flächenfestsetzung sowie der Entwicklungsziele / übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung (ohne Maßstab); auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung in einem gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung wird entsprechend verwiesen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurden für die Fläche nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:

Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.

 - Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September (es ist anzumerken, dass innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ggf. eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen ist; evtl. kann zusätzlich auch eine 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst erforderlich werden);
 - Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen;
 - Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!)).
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (ca. 10 x 40 m / 400 m²):
 - Aussaat standortgerechte kräuterreiche Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!);
 - Flächenvorbereitung: Abtrag der obersten 5 cm Boden und Fräsen der Fläche;
 - Einbau / flächiger Auftrag des anfallenden Bodenmaterials in den Bereichen des Waldmantels (nachfolgende Maßnahme 4) und des Hochstaudensaumes entlang des Waldmantels (nachfolgende Maßnahme 5);
 - Pflegeziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September; ggf. ist auch eine jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche im Spätherbst (nicht vor Ende September) ausreichend;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Schaffung einer wechselfeuchten (ephemeren) Struktur ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung der Geländeoberfläche an einem Standort (ca. 200 m²):
 - Verdichtung der Geländeoberfläche an einem geeigneten Standort bzw. im Bereich einer bereits vorhandenen, leichten Geländesenke durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Baggerschaufel / -fahrwerk, Traktorfahrwerk, etc.); die Ränder sind geschwungen auszuführen (nicht rechtwinklig); bei nicht geeigneter Verdichtungsfähigkeit des Untergrundes ist in Teilbereichen / bereichsweise ggf. ein Lehmschlag einzubringen;
 - temporäre Rückhaltung Oberflächenwasser; maschinell mähbar;
 - Arten-Anreicherung der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgutmischung (autochthone artenreiche Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!)); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten zu

vermeiden. Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

4. Aufbau eines arten- und fruchtreichen gestuften Waldmantels (ca. 800 m²):

- Entwicklung eines gestuften arten- und fruchtreichen Waldmantels aus Gehölzen 3. Wuchsordnung mit einer Breite zwischen 10 m und 12 m;
- in dem Bereich wird ein Teil des Bodenmaterials flächig aufgetragen / eingebaut, das bei der Anlage des „Blühstreifens“ (siehe vorhergehende Maßnahme 2) angefallen ist;
- es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig, der Pflanzabstand zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 2 m;
- als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen der selben Art auszubringen;
- auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie entlang des südlichen und westlichen Randes zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je 4 Pflanzen) verwendet werden;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen;
- im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung eines Wildschutzaunes erforderlich;
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund $\frac{1}{3}$ des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

5. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang des Waldrandes (ca. 350 m²):

- Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes westlich vorgelagert / entlang des Waldrandes bzw. des Waldmantels (s. vorhergehende Maßnahme 4);
- bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
- Mahd alle 2 bis 3 Jahre; Herbstmahd (nicht vor Ende September), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
- Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche zur Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (ca. 300 m²):

- Entwicklung jeweils eines ca. 3 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche;
- bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;

- Mahd: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
7. Aufbau gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensäume entlang des Krebsbaches / entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche (ca. 200 m²):
- Entwicklung eines ca. 3 m breiten, artenreichen (gewässerbegleitenden) Hochstaudensaumes entlang des Krebsbaches;
 - Umsetzung / Pflege: die Inhalte der vorhergehenden Unterziffer 6. gelten entsprechend.
 - ggf. Neophyten-Bekämpfung, insbesondere von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*).
8. Aufbau arten- und fruchtreicher gewässerbegleitender Gehölzstrukturen (ca. 50 m²):
- Entwicklung von zwei gewässerbegleitenden Feldgehölzstrukturen aus jeweils ca. 6 bis 8 Gehölzen 3. Wuchsordnung (Lage gem. der unter 8.2.2 plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption);
 - es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig, der Pflanzabstand (gemessen im Zentrum der Gehölze) zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 3 m;
 - als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 3 Pflanzen derselben Art auszubringen;
 - auf die Pflanzliste / Mindestqualitäten in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere wird empfohlen die Arten *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix cinerea* (Grau-Weide), *Salix purpurea* (Purpur-Weide), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Salix spec.* (heimische Weiden-Arten), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) zu verwenden;
 - als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
 - zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung eines Wildschutzaunes erforderlich;
 - Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.
 - ggf. Neophyten-Bekämpfung, insbesondere von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*).

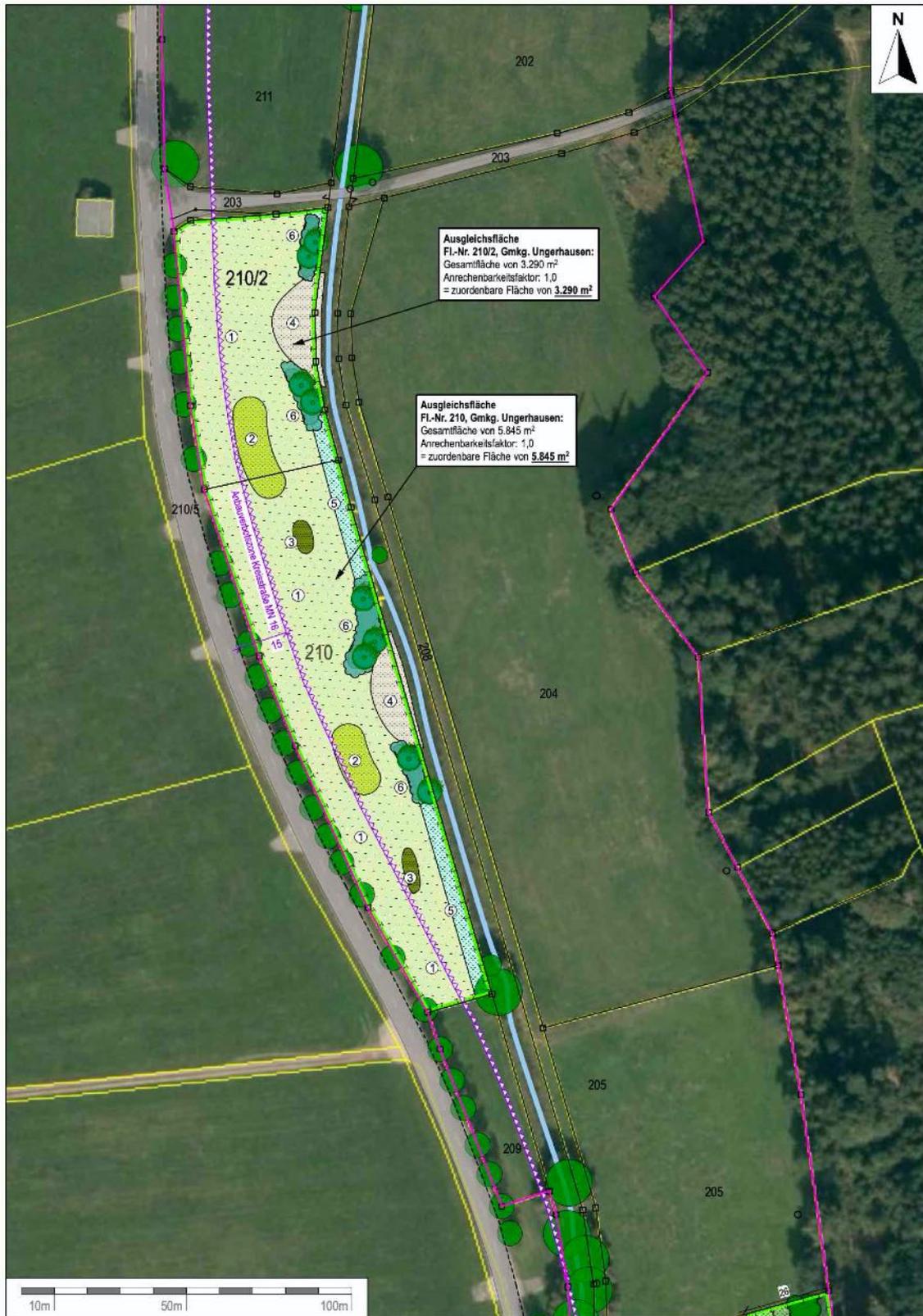
8.2.3 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 210 und 210/2, Gmkg. Ungerhausen

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210 der Gmkg. Ungerhausen liegt im äußersten Süden des Gemeindegebietes, ca. 1,5 km südlich des Ortes, westlich begrenzt von der nach Hawangen führenden Kreisstraße MN 16 sowie östlich vom Bachbett des Krebsbaches und umfasst eine **anrechenbare Gesamtfläche von 5.845 m²**.

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt einen **Wert von 1,0**.

Die direkt nördlich an die vorgenannte Ausgleichsfläche Grundstück Fl.-Nr. 210 anschließende gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210/2 der Gmkg. Ungerhausen umfasst eine **anrechenbare Gesamtfläche von 3.290 m²**.

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt einen **Wert von 1,0**.



Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 210 und 210/2, Gmkg. Ungerhausen: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Flächenfestsetzung sowie der Entwicklungsziele / übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung (ohne Maßstab); auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung in einem gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung wird entsprechend verwiesen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurden für die Fläche nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:
Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.
 - Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September (es ist anzumerken, dass innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ggf. eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen ist; evtl. kann zusätzlich auch eine 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst erforderlich werden);
 - Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen.
 - Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!)).
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (2 Flächenbereiche ca. 10 x 20 m sowie ca. 10 x 30 m / insgesamt: ca. 500 m²):
 - Aussaat standortgerechte kräuterreiche Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!);
 - Flächenvorbereitung: Abtrag der obersten 5 cm Boden und Fräsen der Fläche;
 - Einbau / flächiger Auftrag des anfallenden Bodenmaterials im Bereich der zur westlich angrenzenden Kreisstraße MN 16 hin ansteigenden Böschung;
 - Pflegeziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September; ggf. ist auch eine jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche im Spätherbst (nicht vor Ende September) ausreichend;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Schaffung zweier wechselfeuchter (ephemerer) Strukturen ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung der Geländeoberfläche (ca. 100 m² / 2 Standorte je ca. 50 m²):
 - Verdichtung der Geländeoberfläche an zwei geeigneten Standorten bzw. in Bereichen von bereits vorhandenen, leichten Geländesenken durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Baggerschaufel / -fahrwerk, Traktorfahrwerk, etc.); die Ränder sind geschwungen auszuführen (nicht rechteckig); bei nicht geeigneter Verdichtungsfähigkeit des Untergrundes ist in Teilbereichen / bereichsweise ggf. ein Lehmschlag einzubringen;
 - temporäre Rückhaltung Oberflächenwasser; maschinell mähbar;
 - Arten-Anreicherung der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgutmischung (autochthone artenreiche Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Natur-

- schutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!)); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten zu vermeiden. Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
4. Vorlandabtrag / Abtrag oberer Bereich der Uferböschung an zwei Stellen (inkl. flächiger Randbereiche insgesamt ca. 600 m²):
- Vorlandabtrag / Abtrag des oberen Bereiches der Uferböschung (ggf. abschnittsweise) bzw. Schaffung einer Geländeausbuchtung an zwei hierfür in Bezug auf die Gewässermorphologie / Bestandstopographie geeigneten Standorten (inkl. Berücksichtigung räumlich-funktional zugehöriger Randflächen); die Breite der Flächenbereiche, senkrecht zum Gewässer beträgt ca. 10 m bis 15 m, die Länge der Flächen jeweils ca. 30 bis 40 m; die exakte Festlegung von Abtragstiefe / -umfang, etc. erfolgt im Zuge der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene der Ausführungs- / Detailplanung;
 - Einbau / flächiger Auftrag des anfallenden Bodenmaterials auf den Grundstücken selbst, im Bereich der zur westlich angrenzenden Kreisstraße MN 16 hin ansteigenden Böschung;
 - Pflege: gelenkte Eigenentwicklung / Sukzession; ggf. Herbstmahd (nicht vor Ende September) im Bedarfsfall; Verhinderung von Gehölzaufwuchs sowie von Neophyten-Aufwuchs insbesondere von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*);
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
5. Aufbau gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensäume entlang des Krebsbaches / entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche (ca. 700 m²):
- Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen (gewässerbegleitenden) Hochstaudensaumes entlang des Krebsbachs;
 - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Mahd: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
6. Aufbau arten- und fruchtreicher gewässerbegleitender Gehölzstrukturen (ca. 450 m²):
- Entwicklung von gewässerbegleitenden Feldgehölzstrukturen aus Gehölzen 2. und 3. Wuchsordnung an vier Standorten als mind. 3-reihige Pflanzungen; Länge der Gehölzstrukturen jeweils zwischen 20 m und 30 m, Breite jeweils ca. 5 m bis 8 m (Lage gem. der unter 8.2.3 und 8.2.4 plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption);
 - es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig;
 - als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen derselben Art auszubringen;

- auf die Pflanzliste / Mindestqualitäten in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere wird empfohlen die Arten *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix cinerea* (Grau-Weide), *Salix purpurea* (Purpur-Weide), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Salix spec.* (heimische Weiden-Arten), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) zu verwenden;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung eines Wildschutzaunes erforderlich;
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund $\frac{1}{3}$ des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.
- ggf. Neophyten-Bekämpfung, insbesondere von Beifußblättrigem Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*), Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*).

6a. Anpflanzung gewässerbegleitender Gehölze (Arten der Weichholzaue):

- Anpflanzung der in der plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption (unter den vorhergehenden Ziffern 8.2.3 und 8.2.4) eingetragenen Gehölze (Gewässerbegleit-Gehölze, Bäume 2. Wuchsordnung; mind. 9 Stück); Mindestqualität: Hochstamm / Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm; Vorschlag Artenauswahl: insbesondere *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Salix alba* (Silber-Weide), *Salix fragilis* (Bruch-Weide);
- es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der eingetragenen Gehölze ist bindend, die genaue Lage geringfügig veränderlich.

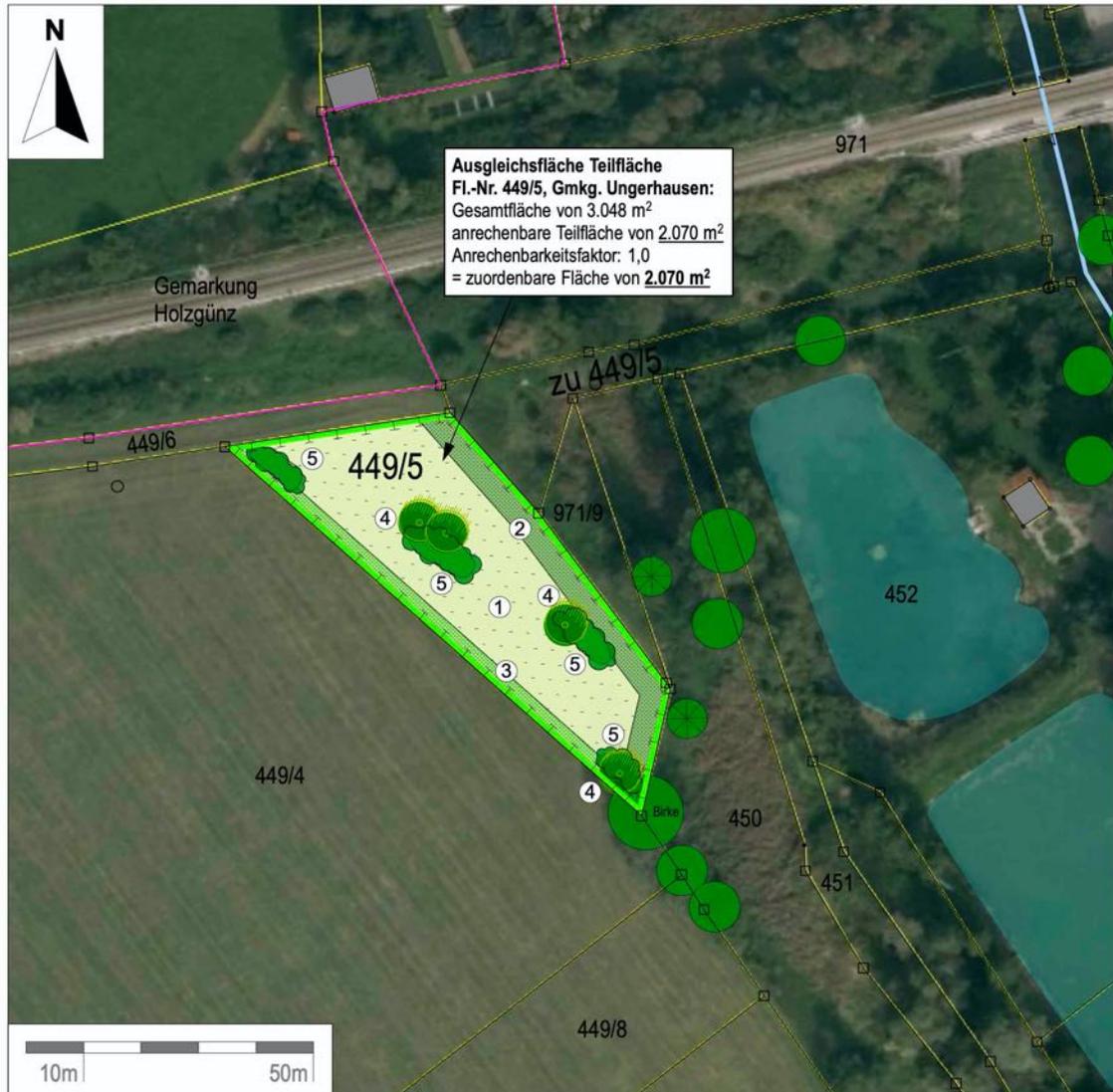
8.2.4 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 449/5, Gmkg. Ungerhausen

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

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

Von diesen 2.070 m² werden dem gegenständlichen Vorhaben 1.529 m² zugeordnet.

Damit verbleibt von den für eine Zuordnung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehenden 2.070 m² nach Abzug der 1.529 m² in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren **eine weiterhin festsetzbare / künftig noch zuordenbare Restfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 449/5 (Gmkg. Ungerhausen) von 2.070 m² – 1.529 m² = 541 m² auf dem gemeindlichen Ökokonto**.



Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 449/5, Gmkg. Ungerhausen: Ausschnitt Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Überlagerung der Entwicklungsziele / übergeordneten Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung (ohne Maßstab); auf die maßstäbliche plangraphische Darstellung mit der Flächenfestsetzung wird auf den gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung verwiesen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu wurden für die Fläche nachfolgende Eckpunkte / Umsetzungspunkte als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:

Als Pflegemaßnahme wird für die Entwicklung der artenreichen Grün-, Wiesenflächen eine extensive Grünlandnutzung durch Mahd festgesetzt.

- Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September (es ist anzumerken, dass innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ggf. eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen ist; evtl. kann zusätzlich auch eine 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst erforderlich werden);
- Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen;

- Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig;
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; ggf. wird diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu empfohlen).
2. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche:
- Entwicklung eines ca. 5 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche (ca. 400 m²);
 - bereichsweise Arten-Anreicherung von rund 50 % der Fläche durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vorabzustimmen (möglichst bereits vor dem Erwerb!); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Mahd: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Aufbau Saumstruktur / Hochstaudensaum entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche zur Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche:
- Entwicklung eines ca. 3 m breiten, artenreichen wärmeliebenden Hochstaudensaumes entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche (ca. 250 m²);
 - Umsetzung / Pflege: die Inhalte der vorhergehenden Unterziffer 2. gelten entsprechend.
4. Differenzierte Pflanzung von Gehölzen, u.a. als ergänzende räumlich-strukturbildende Maßnahme auf der Fläche:
- Pflanzung von mind. 4 (Wild)Obstgehölzen und /oder frucht- & blütenreichen Wildgehölzen (Gehölze 2. Wuchsordnung), auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen;
 - für eine ggf. erfolgende Wildgehölz-Pflanzung wird insb. die Verwendung folgender Arten empfohlen: Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria oder aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere); bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
 - es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig;
 - der Pflanzabstand (gemessen in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt (gemessen an der Stammmitte) mindestens 3 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die o.g. Mindest-Anzahl der Gehölze ist bindend, die genaue Lage gem. der unter 8.2.5 plangraphisch dargestellten übergeordneten Konzeption geringfügig veränderlich.
5. Aufbau arten- und fruchtreicher Feldheckenstrukturen (ca. 150 m²):
- Entwicklung von Feldgehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung an vier Standorten mit jeweils ca. 30 m² bis 50 m² als mind. 3-reihige Pflanzungen (s. plangraphische Darstellung unter 8.2.5);

- es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig, der Pflanzabstand zum Nachbargrundstück beträgt (gemessen im Zentrum der Gehölze) mindestens 2 m;
- als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen der selben Art auszubringen;
- auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen die Arten Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in südexponierter Lage zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je 4 Pflanzen) verwendet werden;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- zur Sicherung der Pflanzung ist in den ersten Jahren zwingend die Errichtung eines Wildschutzaunes erforderlich;
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund $\frac{1}{3}$ des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung aller festgesetzten Ausgleichsflächen (in diesem Fall nur gebietsexterne Flächen) 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 dabei jeweils eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und entlang bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Gewässern mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA 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.

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

8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Da sich die entsprechenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen allesamt in öffentlichem Eigentum befinden (Grundstücke der Gemeinde Ungerhausen) ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

9. Immissionsschutz

9.1 Gewerbegebietsflächen, Verkehrsinfrastruktur

9.1.1 Gewerbegebietsflächen / Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung

Im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II““, Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom 20.01.2021 ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die entsprechenden, in den Planunterlagen integrierten Festsetzungen durch Planzeichen und die textlichen Festsetzungen unter dem § 12 zur Geräuschkontingentierung sowie die ergänzenden Ausführungen unter der Ziffer 5. der Hinweise durch Text wird verwiesen.

Geräuschkontingentierung

Im Ergebnis (s. S. 4 ff. der schalltechnischen Untersuchung) erfolgt zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Geräuschimmissionen die Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691.

Die Orientierungswerte werden durch die Immissionskontingente des Plangebietes an den maßgeblichen Immissionsorten im Süden um mehr als 20 dB unterschritten. An den Immissionsorten im Westen wird eine Unterschreitung von mindestens 6 dB erreicht und an den maßgeblichen Immissionsorten im Norden liegen die Unterschreitungen der Orientierungswerte bei mindesten 14 dB tags und 16 dB nachts.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen werden bei Einhaltung der Geräuschkontingente durch zukünftige Nutzungen im Plangebiet keine Geräuschimmissionen resultieren, welche an den Immissionsorten außerhalb der Gewerbegebietes maßgeblich zu einer Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 beitragen können.

Bezüglich der Geräuschkontingentierung soll für eine externe Gliederung als Ergänzungsgebiet der bestandskräftige Bebauungsplan "Unteres Hart II" in der Fassung vom 10.06.2009 herangezogen werden (s. S. 50 ff. der schalltechnischen Untersuchung).

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Geräuschkontingenten stützt sich auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Für den Bebauungsplan werden Geräuschkontingente festgesetzt, welche die Emissionen des Gebietes einschränken. Die Geräuschkontingente sind aus schalltechnischer Sicht nicht vollumfänglich geeignet, dem (uneingeschränkten) Gebietscharakter eines Gewerbegebietes Rechnung tragen. Somit ist zusätzlich zu der internen Gliederung eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich. Als Ergänzungsgebiet wird der Bebauungsplan "Unteres Hart II" in der Fassung vom 10.06.2009 festgelegt. Der Umgriff des Ergänzungsgebietes bezieht sich auf den Ursprungsbebauungsplan "Unteres Hart II" und schließt den Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2016 aus.

Im Ergänzungsgebiet werden folgende Geräuschkontingente nach DIN 45691 festgesetzt:

- *Gebiet GE 1A:*
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 58 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 59 dB(A)/m² nachts.
- *Gebiet GE 1B:*
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 58 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 59 dB(A)/m² nachts.
- *Gebiet GE 2:*
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 50 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 52 dB(A)/m² nachts.
- *Gebiet GE 3:*
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 50 dB(A)/m² nachts,

Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 52 dB(A)/m² nachts.

Insbesondere die Teilflächen der Gebiete GE 1A und GE 1B weisen Geräuschkontingente in einer Höhe aus, welche aus schalltechnischer Sicht dem (uneingeschränkten) Gebietscharakter eines Gewerbegebietes Rechnung tragen. Die Voraussetzungen für eine baugebietsübergreifende Gliederung sind somit gegeben.

Bezüglich des Schallschutzes im Hochbau ist folgendes zu berücksichtigen:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist darauf zu achten, dass die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 bzw. DIN 4109-2 (relevant sind die baurechtlich eingeführten Fassungen der Norm) eingehalten werden.

DIN-Vorschriften / Normblätter

Es wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der Belange des Immissionsschutzes relevanten DIN-Vorschriften bzw. insbesondere die DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002 und das Beiblatt 1 zu DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Mai 1987 sowie die DIN ISO 9613-2: Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Entwurf September 1997 und die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, November 1989, Juli 2016 und Januar 2018 sowie auch die DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Dezember 2006 bei der Gemeinde Ungerhausen eingesehen werden können.

9.1.2 Autobahn BAB 96 München-Lindau

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Nähe / der Nachbarschaft zur BAB 96 auf den festgesetzten Grundstücken mit Lärmimmissionen bzw. Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Emissionen zu rechnen ist.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind auf Kosten der Bauherren vorzunehmen.

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

Ergänzend wird in Bezug auf die Thematik der Verkehrsgerausche im Allgemeinen bzw. u.a. auch bzgl. der Beurteilung der Verkehrsgerauschemissionen und zu möglichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgerauschen der BAB A 96 auf die Inhalte der Ziffer 4. auf S. 19 ff. der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH mit Stand vom 20.01.2021 verwiesen.

9.1.3 Bahnbetrieb / Bahnlinie Buchloe-Lindau

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau befindet sich ca. 350 m südlich der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes.

Es 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.

9.2 Landwirtschaft

Aufgrund der Bestands- / Nutzungssituation sowohl der direkt benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch der Flächen im weiteren Umgriff des Plangebietes (insb. landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen bzw. vorrangig auch ackerbaulich genutzte Grundstücke) können im gesamten Vorhabenbereich insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm-

und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

Der Bestandsschutz ist ohne eventuelle Schadensersatzansprüche seitens der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe bzw. deren Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

10. Erschließung und Infrastruktur

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugebietsflächen des Plangebietes (PG) erfolgt vollständig auf öffentlichem Grund, über einen einzelnen bzw. zentralen Zufahrtbereich aus Richtung Süden von der bereits bestehenden „Gutenbergstraße“ / Kreisstraße MN 17 aus.

In den Festsetzungen durch Planzeichen ist hierfür ein entsprechender „Ein- / Zufahrtbereich“ von max. 15 m Breite für die Möglichkeit zur Anlage einer entsprechend erforderlichen Baugebietszufahrt festgesetzt (die exakte Lage und letztlich zur Umsetzung kommende Fahrbahnbreite ist auf Ebene der weiterführenden Planungen mit der der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen / festzulegen). Der Standort des Ein- / Zufahrtbereiches selbst ist im Vorfeld bereits mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu gesamtkonzeptionell abgestimmt und wurde zudem auch bereits im Rahmen des Neubaus der Gutenbergstraße mit der Umsetzung / Anlage eines Einmündungstrichters in diesem Bereich berücksichtigt. Nicht zuletzt erfolgt in diesem Anschlussbereich zugleich auch die einzige Zufahrt / Zuwegung von den öffentlichen Verkehrsflächen aus zum unmittelbar südwestlich angrenzenden Anwesen „Hauptstraße“ Hausnr. 2 auf Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz. Außer diesem festgesetzten Ein- bzw. Zufahrtbereich ist keine weitere Zufahrtsmöglichkeit zu dem das PG umfassenden, neu ausgewiesenen Gewerbegebiet „GE 4“ vorgesehen. Im Hinblick auf eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit sowie Sicherstellung dieser Erschließungs-Konzeption für das PG wurden deshalb die restlichen Bereiche, in denen das Gesamtbaugebiet „GE 4“ an die Kreisstraße MN 17 angrenzt, als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Ergänzend wurde diese Festsetzung (mit Ausnahme des bestehenden südöstlichen Zufahrtbereiches zur Kr MN 17) zur Sicherstellung der gesamtplanerischen Situation auch entlang der Grenzen des Grundstückes Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz getroffen, da die gemeindliche Planungshoheit bzw. der „planungsrechtliche Zugriff“ der Gemeinde auf dieses ebenfalls direkt an die Kr MN 17 angrenzende Grundstück, welches durch seine Lage bzw. mögliche weiterführende Erschließungssituation im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem PG steht, im Hinblick auf eine dem Grunde nach potentiell mögliche Umsetzung / Anlage weiterer Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (derzeit) nicht gegeben ist. Bezüglich der u.a. aufgrund von Lage und planungsrechtlicher Situation weiterführenden (besonderen) Eckpunkte der Planungskonzeption im Übergangs- / Randbereich zum Grundstück Flur-Nummer 530 der Gemarkung Holzgünz, das sich ebenfalls im Eigentum des ansässigen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau befindet (vorhandene „Eigentümergeleichheit“ i.V.m. den Baugrundstücken des PG ist gegeben), wird auf die Ausführungen unter Ziffer 5.1 dieser Begründung verwiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die abschließende Festlegung, Standortbestimmung, Ausgestaltung, etc. der verkehrstechnischen Erschließung / Zufahrtssituation i.V.m. der Kr MN 17 unter Berücksichtigung der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen in (zwingender) Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu zu erfolgen hat.

Zusätzlich wird auf die Beachtung der Beschränkungen und Hinweise i.V.m. der Kreisstraße MN 17 hingewiesen (s. hierzu Ziffer 9. der „Hinweise durch Text“), sowie auf die Auflagen, Beschränkungen, etc. im Bereich der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone der BAB 96 (s. hierzu Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“).

10.1.1 Freizuhaltenen Sichtflächen / Sichtdreiecke

Die freizuhaltenen Sichtflächen (Sichtdreiecke) im Anbindungs- / Einmündungsbereich des festgesetzten „Ein- / Zufahrtsbereiches“ in die „Gutenbergstraße“ sind unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation wie folgt in die Planzeichnung eingetragen worden: In Richtung Osten beträgt die Schenkellänge 85 m i.V.m. der 60 km/h-Geschwindigkeitsregelung (gem. EAE 85/95 und RAS 06) sowie in Richtung des westlich gelegenen Kreisverkehrs 50 m für eine angenommene, aus dem Kreisverkehr heraus durchschnittlich / überwiegend resultierende Fahrzeug-Geschwindigkeit von bis zu ca. 40 km/h.

Die Flächen der Sichtdreiecke sind gemäß den fachlichen Anforderungen von jeglichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben. Als diesbezüglich verträglich zu bewerten und deshalb abweichend davon zulässig sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

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

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ungerhausen angeschlossen.

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

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

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. Auf Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

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.

10.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

Hinweise zum Brandschutz

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 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

In Bezug auf weiterführende Hinweise zum Brandschutz wird auf die Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

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

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

10.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

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

Weiterführend wird auf die Ausführungen zu den diesbezüglich zu beachtenden, einschlägigen gesetzlichen Regelungen, technischen Regeln, Arbeits- und Merkblättern, etc. unter der Ziffer 2. der textlichen Hinweise verwiesen sowie auf Ziffer 13 der „Festsetzungen durch Text“.

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung:

Für die Versickerung von Niederschlagswässern, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser“ fallen, sind beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt einzureichen.

Ferner wird generell auf die Berücksichtigung der Anforderungen der DWA Merkblätter M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ sowie der DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ hingewiesen.

Zudem wird 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) verwiesen.

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).

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

10.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

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

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch liegt der Vorhabenbereich weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wasser-sensiblen Bereich (gem. Informationsdienst IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den Krebsbach ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt ca. 250 m bis 300 m westlich und 10 m tiefer als das Plangebiet.

Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz

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

Weiterführend wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 4.2 „Grundwasserschutz“ und 4.3 „Oberflächengewässer – Hochwasserschutz“ der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

10.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Stromversorgung – bestehende 20-kV-Kabelleitung

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

Im Plangebiet verlaufen 20- und 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Die 20-kV-Kabelleitung mit der Bezeichnung „UNG 107“ befindet sich im Bereich der „Gutenbergstraße“. Die Lage / der Verlauf der Kabelleitung ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen. Der Schutzbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Kabel-Leitungstrasse und ist von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

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.

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte,

Maßnahmen etc. abzuklären. Kabellagepläne können online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak> oder können bei der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen angefordert werden.

Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalt zwingend zu beachten ist.

Versorgung mit Telekommunikation

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

Gas- und Abwasserleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen im Bereich der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 17 eine Gasleitung der Druckstufe DP1 sowie eine Gasleitung der Druckstufe DP 16 der Schwaben Netz GmbH. Deren Bestand und Betrieb darf nicht durch Bau- oder Pflanzmaßnahmen beeinträchtigt werden.

Des Weiteren verläuft innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen eine Abwasserdruckleitung der Druckstufe PN 10 der Gemeinde Ungerhausen. Auch deren Bestand und Betrieb darf nicht durch Bau oder Pflanzmaßnahmen beeinträchtigt werden.

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

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

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

10.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den Grundstücken / dem Betriebsgelände für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Unterallgäu) wird hingewiesen.

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) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück 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, Grüngut 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 Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut, und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier grundsätzlich entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße – hier die „Gutenbergstraße“ – zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach: Geotechnischer Bericht, mit Stand vom 03.11.2015
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach: Geotechnischer Ergänzungsbericht zum Neubau einer Produktions- und Lagerhalle der Fa. Müller Produktions-GmbH, Aktenzeichen AZ 16 10 026, mit Stand vom 02.11.2016
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- 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, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 inkl. der 2. Änderung aus dem Jahr 2018
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ in der Fassung vom 10.06.2009 sowie 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2016
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 sowie 1. und 2. Änderung & Erweiterung des Bebauungsplans in den Fassungen vom 26.02.2016 und 19.07.2018
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München: Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“, Bericht Nr. M157608/03 mit Stand vom 20.01.2021
- 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)
- 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 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ 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	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Bereich Forsten, Herr Rainer Nützel	Bahnhofstraße 14 87719 Mindelheim	rainer.nuetzel@aelf-mh.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Autobahndirektion Südbayern	Dienststelle Kempten Herr Robert Kohlhepp	Rottachstraße 11 87439 Kempten	robert.kohlhepp@abdsb.bayern.de poststelle@abdsb.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	Ortsstraße 4 87746 Erkheim	bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Süd	Kompetenzteam Baurecht	Barthstraße 12 80339 München	ktb.muenchen@deutschebahn.com
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Eisenbahn Bundesamt	Außenstelle München	Arnulfstraße 9 -11 80335 München	poststelle@eba-bund.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Tiefbau Herr Walter Pleiner	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Frau Anna Keck	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	anna.keck@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Karsten Preß	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	karsten.press@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Zweckverband Industrie- und Gewerbepark A 96	Verwaltungsgemeinschaft Erkheim Herr Rampp	Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Ommer	Ringstraße 28 87749 Hawangen	info@hawangen.de
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Rolla	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	gemeinde@holzguenz.de
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	rathaus@memmingerberg.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de

ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

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

Anlass und Bedarf: Das Gewerbegebiet „Unteres Hart“ der Gemeinde Ungerhausen bzw. der Teilbereich „Unteres Hart II“ liegt im Norden des Gemeindegebietes an der Grenze zu der Nachbargemeinde Holzgünz, im Bereich zwischen der BAB 96 und der Bahnstrecke München Lindau.

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben, an diesem insbesondere aufgrund von Lage und Verkehrsinfrastruktur für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung hervorragend geeigneten bzw. prädestinierten Standort, trägt die Gemeinde den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau Rechnung. Das Planvorhaben dient damit, in konsequenter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, der mittel- bis langfristigen Standortsicherung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes und damit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde. Ferner erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht eine zielführende Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ inkl. der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber dem Landschaftsraum der benachbarten Hochterrasse.

Die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf diese Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Gewerbegebiet um die entsprechend benötigten Flächen zu erweitern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst inkl. der Erschließung durch die bereits bestehende „Gutenbergsstraße“ (Kreisstraße MN 17) eine Fläche von ca. 4,34 ha.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Für die höchstzulässige Überbauung der Gewerbegebietsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

- Die max. Höhe der Gebäude darf folgende Werte zur natürlichen Geländeoberkante in den 4 festgesetzten Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „GE-I“, GE-II, GE-III und „GE-IV“ des verfahrensgenständlichen „GE 4“ nicht überschreiten:
Baugebietsteilfläche GE-I am südlichen Rand des Gewerbegebietes: 12,0 m;
Baugebietsteilfläche GE-II am westlichen Rand des Gewerbegebietes: 14,0 m;
Baugebietsteilfläche GE-III am nördlichen Rand des Gewerbegebietes sowie nördlich des GE-I: 16,0 m;
Baugebietsteilfläche GE-IV in der Mitte des Gewerbegebietes: ebenfalls 16,0 m; auf einer Teilfläche von maximal 6.960 m² Grundfläche bzw. für einen einzelnen Baukörper mit max. 48 m Breite und max. 145 m Länge eine Firsthöhe (FH) von max. 25,0 m.
- Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°.
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ mit einer Breite von 7,0 m entlang der nördlichen und 10,0 m bis 15,0 m Breite entlang der westlichen Plangebietsgrenze (gegenüber der benachbarten Hochterrasse) mit Pflanzbindung zur Anlage von Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung und – auf der Fläche im Norden – Einzelgehölzen (mindestens 2. Wuchsordnung). Auf der im Westen gelegenen Grünfläche sind zusätzlich zu den Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung Baumstandorte festgesetzt für standortheimische Laubgehölze 1. Wuchsordnung bzw. standortheimische Laubgehölze mindestens 2. Wuchsordnung.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. insbesondere die Ziffern 5. und 6. Der Begründung des Planvorhabens verwiesen.

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

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allg. Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 inklusive der 2. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2018 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 Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festsetzungen bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäudekörper i.V.m. Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung.
- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

1.2.2 Fachplanungen

- Als wesentliche fachliche Grundlage / zu berücksichtigende Fachplanung ist im gegenständlichen Fall das Schalltechnische Gutachten zu nennen, das im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplan erstellt wird – Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II““, Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom 20.01.2021. Weiterführend wird insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 9. der Begründung verwiesen.
- Für den direkt östlich an das Plangebiet anschließenden Teil des Gewerbegebietes wurde im Zuge der Bebauung dieser Flächen von der Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach im Jahr 2015 ein geotechnischer Bericht und im Jahr 2016 ein Geotechnischer Ergänzungsbericht erstellt. Die in diesen Berichten enthaltenen Angaben bzgl. der Geologischen Verhältnisse / Böden sowie zur Grundwassersituation können aufgrund der direkten räumlichen Nähe zum Plangebiet der gegenständlichen Planung auf dieses übertragen werden. Damit bilden diese zwei Gutachten zu den Schutzgütern Boden und Wasser neben den allgemeinen Informationen des LfU eine weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan – 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.09.2018:

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ungerhausen im Bereich des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes. Durch die gegenständliche Planung wird der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich des gegenständlichen Planvorhabens umgesetzt.

In der wirksamen 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.09.2018 der Gemeinde Ungerhausen ist die Fläche des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. Ortsrandeingrünung bzw. allgemeine Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebieteingrünung in Richtung Norden und insbesondere in Richtung Westen – in Richtung des Tals des Krebsbachs sowie gegenüber der angrenzenden Hochterrasse (Vermeidung / Verringerung von möglichen Auswirkungen i.V.m. der Fernwirkung des PG). Damit werden durch diese differenzierten Festsetzungen die Besonderheiten der örtlichen Situation aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerecht und gesamtgebietsverträglich berücksichtigt.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung der Planung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)).

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf die Ziffer 3.3 der Begründung verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Der Zersiedelung der Landschaft wird dadurch entgegengewirkt, dass die neue Gewerbegebietsfläche in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ausgewiesen wird.

- Minimierung des Beeinträchtigungspotentials gegenüber wertvolleren Flächen ohne / mit weniger Vorbelastungen. Lenkung der Planung / Gewerbegebietsfläche auf einen vorbelasteten (hierfür überaus prädestinierten) Standort entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswegen).
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

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.
- 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 PG 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 – vermutlich insbesondere auch aufgrund der deutlich ausgeprägten Barriere-Wirkung und der vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gebietes durch die BAB 96 und die Kreisstraße sowie die südlich verlaufende Bahnlinie.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Der etwa 250 m bis 300 m westlich verlaufende Krebsbach und dessen engerer Talraum sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Krebsbach liegt ca. 250 bis 300m westlich des Plangebietes und etwa 10 m tiefer als das Plangebiet.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebieteingrünung in Richtung Norden und Westen bzw. insbesondere gegenüber dem Landschaftsraum der westlich angrenzenden Hochterrasse. Damit werden durch diese differenzierten Festsetzungen die Besonderheiten der örtlichen Situation aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerecht und gesamtgebietsverträglich berücksichtigt. Durch die künftig neu geschaffene Ortsrand- / Baugebieteingrünung wird im Vergleich zu der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (vorrangig Ackerbauflächen) das grundsätzliche Lebensraumpotential im Gebietsumgriff des PG erhöht (strukturelle Anreicherung in den Rand- / Übergangsbereiche, allerdings vor dem Hintergrund von vergleichsweise starken Vorbelastungen v.a. durch die umgebenden Infrastruktureinrichtungen).

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“ wird 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf Ziffer 4.1. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

- Das Plangebiet (PG) besteht vorrangig aus vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutztem Ackerland, der südliche Teil ist derzeit (Vegetationsperiode 2020), allerdings voraussichtlich nur übergangsweise, als Grünland angesät.
Der östliche Randbereich des Plangebietes, in dem die verfahrensgegenständliche Planung die 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ überlagert bzw. künftig ersetzen wird, ist teils bereits durch asphaltierte Zufahrts- bzw. Stellplatzflächen überbaut, teils als randliche Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung angelegt. Im südwestlichen Randbereich des Vorhabengebietes befindet sich eine wassergebunden befestigte Zufahrt (5 bis 6 m breite Kies- / Schotterfläche) über welche das angrenzende, außerhalb des PG gelegene Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2, auf dem Grundstück Flur-Nummer 530 der Gemarkung Holzgünz erschlossen wird (dieses weist eine Bebauung mit einem wohngenutzten Gebäude und zwei Nebengebäuden auf). Entlang dieser etwa 15 m langen Zufahrt schließt eine 5 m – 15 m breite ruderal, altgrasdominierte Ackerrandfläche mit punktuell aufkommendem initialen Gehölzaufwuchs (in der Anfangsphase), auf der teils Fremddablagern vorhanden sind – insbesondere (Ober-)Boden-Mieten / -Schüttungen. Im angrenzenden Randbereich auf dem benachbarten Grundstück Flur-Nummer 530 bzw. vollständig außerhalb des PG bestehen einige wenige punktuelle Strauchgehölzstrukturen sowie ein Obstgehölz mittleren Alters im direkten östlichen Anschluss an ein Nebengebäude. Es ist anzumerken, dass sich das Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2 nach derzeitigem Kenntnisstand im Eigentum des i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben zur Fort- / Weiterentwicklung anstehenden ortsansässigen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau befindet und von diesem aktuell auch zu Betriebszwecken genutzt wird (vorhandene „Eigentümergeleichheit“ i.V.m. den zu entwickelnden Baugrundstücken des PG ist gegeben).
- In dem gesamten Plangebiet besteht durch die Nachbarschaft zur Autobahn BAB 96 und den anderen Infrastruktureinrichtungen, die Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“ bzw. „Hauptstraße“) sowie die ca. 300 m südlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie München Lindau, bereits eine vergleichsweise starke Vorbelastung (insb. Lärm, Abgase und (Fein-)Staub sowie optische Beunruhigungen).
- Nördlich schließt an das Plangebiet die Trasse der Autobahn BAB 96 an, östlich das bereits bestehende Gewerbegebiet und südlich die Verkehrsflächen der Kreisstraße MN 17 / „Gutenbergstraße“, welche als zentrale Erschließungsachse des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ dient. Südlich an die „Gutenbergstraße“ grenzt im östlichen Bereich eine bereits vollständig bebaute Teilfläche des Bebauungsplangebietes „Unteres Hart III“ an, im westlichen Bereich eine derzeit temporär als Lagerfläche (vorrangig Erdaushub) genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Westen reicht das Vorhabengebiet bis direkt an die Gemarkungsgrenze. Auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Holzgünz begrenzt die „Hauptstraße“ (Kr MN 17; Fortführung „Gutenbergstraße“ auf dem Gemeindegebiet Holzgünz) die Plangebietsfläche.

- Westlich der Kr MN 17 befinden sich eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgünz) und ansonsten landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Wiese bzw. Weide genutzte Flächen.
- Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von Erschließungs- und Verkehrsflächen unbebaut ist. Auch die nachfolgenden randlichen, bereits bebauten Teilflächen bleiben bei Umsetzung der Planung bestehen bzw. können unverändert weiter genutzt werden:

- Teilbereiche der Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“) und des Kreisverkehrs, die innerhalb des Plangebietes liegen,
- bestehende Erschließungsfläche / Zufahrt zu Grundstück Fl.-Nr. 530, Gmkg. Holzgünz - Anwesen "Hauptstraße" Haus-Nr. 2 (ca. 5 bis 6 m breite, wassergebunden befestigte Fläche / Schotterfläche),
- Streifen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, in dem der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung den Geltungsbereich der bestandskräftigen 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ überlagert. Teile dieses insgesamt 18 m breiten Flächenstreifens sind im Bestand bereits als betriebliche Zufahrts- / Hof- und Erschließungsflächen asphaltiert.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (vorrangig Ackerbauflächen) sowie den weiteren Flächennutzungen als Verkehrs- und Erschließungsflächen des Plangebietes selbst insbesondere die teils erheblichen Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der Nachbarschaft zu der unmittelbar nördlich verlaufenden Autobahn BAB 96 und den anderen Infrastruktureinrichtungen zu nennen; diese weiteren Infrastruktureinrichtungen wären die direkt westlich bzw. südlich angrenzende Kreisstraße MN 17 („Hauptstraße“ bzw. „Gutenbergstraße“) sowie die ca. 300 m südlich des Plangebietes (PG) verlaufende überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Lindau. Des Weiteren sind entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der angrenzenden Bebauung anzuführen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung der Untersuchungsflächen bis auf Weiteres andauern würde. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen, wie insbesondere die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild blieben in diesem Fall aus.

Demgegenüber würde die Gemeinde eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen und der Flächenbedarf des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau) für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes (mit Zielsetzung einer langfristigen Standortsicherung) könnte nicht gedeckt werden. Ferner bliebe die Gelegenheit für die Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale an einem für eine gewerbliche Baugebietsentwicklung überaus prädestinierten Standort aus. Auch würde im Ergebnis aus gesamtplanerischer Sicht die Möglichkeit für eine zielführende Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ inkl. der Möglichkeit zur Umsetzung einer situativ-

bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung des Baugebietes, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber der freien Landschaft der benachbarten Hochterrasse, ungenutzt bleiben.

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 größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Bzgl. der Nutzung der übrigen, zumeist randlichen Flächenbereiche, wird auf Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 4,34 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen – der Kreisstraße MN 17 – rund 3.930 m² bzw. ca. 9,1 %, der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ rund 3.190 m² bzw. ca. 7,3 % und der Anteil der bereits bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiets- bzw. Baulandflächen ca. 2.130 m² bzw. ca. 4,9 %.

Entsprechend weisen die neu festgesetzten Gewerbegebiets- bzw. Baulandflächen selbst einen Anteil von rund 34.115 m² bzw. ca. 78,7 % auf und nehmen damit insgesamt etwas mehr als $\frac{3}{4}$ der Plangebietsfläche ein.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,8 festgesetzt ist, diese allerdings gegenständlich durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. auf einen Wert von max. 0,9 überschritten werden darf, und die privaten mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ rund 3.190 m² zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzuge-rechnet werden ist letztlich rechnerisch die neue Überbauung einer Fläche von (ca. 34.115 m² + 3.190 m² =) ca. 3,73 ha x 0,9 bzw. im Ergebnis von maximal 3,357 ha in Verbindung mit dem Planvorhaben möglich. Dies sind i.E. rund 77 % bzw. ca. $\frac{3}{4}$ der gesamten Plangebietsfläche.

Die Fläche stellt insbesondere aufgrund von Lage und bereits bestehender Verkehrsinfrastruktur einen hervorragend geeigneten bzw. prädestinierten Standort für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung dar. Auf die vorstehenden Vorbelastungen unter Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von 3,36 ha zu rechnen.
- Eine ca. 3,73 ha (inkl. der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens. Einerseits handelt es sich bei dem neu in Anspruch genommenen Flächenbereich um eine relativ große Fläche, die letztlich auch vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden wird. Andererseits stellt die Fläche aufgrund ihrer Lage umgeben von Infrastruktureinrichtungen sowie v.a. auch der räumlichen Nähe zu einer Autobahnausfahrt, für die Nutzung als Gewerbegebiet eine überaus prädestinierte Fläche dar, zumal es sich um eine Vervollständigung der Nordhälfte des bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ handelt. Durch die Nutzung dieser vorbelasteten, bestens als Gewerbegebiet geeigneten Fläche müssen grundsätzlich auch keine wertvolleren Flächen an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden. Somit ist in diesem speziellen Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten Nutzung von besonders geeigneten Erschließungs- / Flächenpotentialen) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung dieser vergleichsweise umfassenden Fläche am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Ergebnis: Mittlere (bis tendenziell hohe) 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: Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens. Einerseits handelt es sich bei dem neu in Anspruch genommenen Flächenbereich um eine relativ große Fläche, die letztlich auch bereits vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden wird. Andererseits stellt die Fläche aufgrund ihrer Lage umgeben von Infrastruktureinrichtungen sowie v.a. auch der räumlichen Nähe zu einer Autobahnausfahrt, für die Nutzung als Gewerbegebiet eine überaus prädestinierte Fläche dar, zumal es sich um eine Vervollständigung der Nordhälfte des bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ handelt. Durch die Nutzung dieser vorbelasteten, bestens als Gewerbegebiet geeigneten Fläche müssen nicht wertvollere Flächen an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden. Somit ist in diesem speziellen Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten Nutzung von besonders geeigneten Erschließungs- / Flächenpotentialen) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung dieser vergleichsweise umfassenden Fläche am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

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

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

Geologisch handelt es sich im Plangebiet um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht von Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind. Gemäß eines vorliegenden geotechnischen Ergänzungsbericht der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 02.11.2016 für die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche, kann von nachfolgender Abfolge geologischer Schichten ausgegangen werden: Oberboden (Mächtigkeit ca. 0,40 bis 0,60 m), Lösslehm / Verwitterungsdecke (Mächtigkeit ca. 3,0 bis 6,5 m), gefolgt von Schmelzwasserkiesen, die für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet sind.

Bei den Böden im PG handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt).

Die Plangebietsflächen wurden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

Das Geländeniveau des PG fällt übergeordnet betrachtet nach Norden hin geringfügig ab – übergeordnet betrachtet dem Talraum des Krebsbaches folgend. Gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung liegt die Südgrenze des PG auf 614 bis 614,3 m ü. NN, die Nordgrenze auf 612,1 bis 613,7 m ü. NN. In Ost-West-Richtung sind ebenfalls nur geringe Höhenunterschiede vorhanden – zwischen 612,70 und 614,30 m ü. NN.

Die im noch nicht bebauten Bereich des Plangebietes vorkommenden Böden werden nach der Bodenschätzung wie folgt klassifiziert („Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (02/2009)“ des Bayer. Landesamtes für Steuern):

Kulturart (GrA): Grünland-Acker (nutzbar als Grünland oder Acker); Bodenartengruppe (L): Lehm; Bodenstufe (II): mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine durchschnittlich ca. 0,20 m bis 0,30 m mächtige Krume mit einem allmählichen bis deutlichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, mit mittlerer Durchwurzelungs-Fähigkeit; Wasserstufe (2): gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung; Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b): entspricht ca. dem größten Teil Bayerns bzw. den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 bis 8°; die Grünlandgrundzahl beträgt 57 bzw. weist einen Wert im mittleren Bereich auf.

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 von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Großflächiger Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 34.115 m² (zulässige GRZ von 0,8 + 0,1 i.V.m. „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, La-

gerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc.) - Veränderung und Überformung der Böden in diesem Bereich;

auf den Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen bzw. Baugebietseingrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation erhalten bleibt.

- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von rund 3,36 ha zu rechnen.
- 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.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte, wenn möglich, 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 zugelassenes unbelastetes (Boden-) Material verwendet wird.

Ergebnis: Mittlere bis hohe Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / 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.
- 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: Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es liegt auch weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand August 2020). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den 250 bis 300 m westlich des Plangebietes von Süden nach Norden verlaufenden Krebsbach ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt ca. 10 m tiefer als das Plangebiet.

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 naturräumlich-topographischen Situation – der Krebsbach liegt ca. 250 bis 300m westlich des Plangebietes und etwa 10 m tiefer auf 604 bis 603 m ü. NN – ist mit einem großen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Auch aufgrund der Ausführungen des vorliegenden geotechnischen Berichtes der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, mit Stand vom 03.11.2015, welcher im Rahmen der Aufstellung zur 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ (in der Fassung vom 21.04.2016) erstellt wurde, kann von einem Grundwasserflurabstand von mehr als 10 Metern ausgegangen werden.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden / Nordosten bzw. dem Talraum des Krebsbachs folgend zum Tal der Westlichen Günz hin.

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 (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand August 2020).

Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes ca. 10 m höher und ca. 250 bis 300 m von dem nächsten Fließgewässer entfernt, Grundwasserflurabstand von 10 m oder mehr – 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

- 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).
- Eine Erfordernis von Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben kann aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes bei einem Großteil der Baumaßnahmen als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Folge der großflächigen Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltvolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht oder nur noch auf kleineren Flächenbereichen vorhanden ist.
- Ebenfalls aufgrund der großflächigen Versiegelung: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Der geringeren flächenhaften Grundwasserneubildungsrate als Folge der großflächigen Versiegelung wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung weitestmöglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.
- Das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter kann aufgrund des zu erwartenden großen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser 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 Untersuchungsgebietes sind grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet am Rand von großteils nicht wohngenutzten Siedlungsstrukturen anzusprechen. Das PG stellt aufgrund der topographischen Situation / Lage auf der Hochterrasse östlich des Krebsbachtals einen Teilbereich der Luftaustausch- / Abflussbahn nach Richtung Norden / Nordosten zum Talraum der Westlichen Günz hin dar.

Allerdings ist im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation von einer starken Barriere-Wirkung des Lärmschutzwalls nördlich der direkt angrenzenden Autobahn BAB 96 auszugehen.

Als Vorbelastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation sind neben der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumgriffs mit v.a. entsprechenden, zumindest temporären Stoffeinträgen in die Luft insbesondere die teils erheblichen Emissionen i.V.m. der Nachbarschaft zur BAB 96 zu nennen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen).

Vorbelastungen

Auf die vorstehenden Vorbelastungen unter Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr im Planungsgebiet und an den Zufahrtsstraßen, die allerdings aufgrund von Bestandssituation und Lage umgeben von Infrastruktureinrichtungen sowie im Randbereich eines bereits bestehenden Gewerbegebietes und insbesondere auch der i.V.m. den o.g. Vorbelastungen kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage und Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Erhöhung der Barrierewirkung des Gesamtgewerbegebietes, Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten, zusätzlich zu den bereits bestehenden Barrieren. Die Beeinträchtigungen für die nächstgelegenen Siedlungsbereiche sind aufgrund deren Lage zum Planungsgebiet eher als gering einzuschätzen.
- Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Gesamtsituation kann durch die geringfügige kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebiets-eingrünung wahrscheinlich nicht bzw. höchstens langfristig teilweise ausgeglichen werden.
- (Zumindest temporär betrachtet) Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation in Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
- Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.
- 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.

Zudem ist gegenständlich insbesondere auf das voraussichtlich – wie bereits im Rahmen der östlich angrenzenden Gewerbegebiets-Bestandsbebauung teilweise erfolgt - ebenfalls auf den Plangebietsflächen zur Umsetzung vorgesehene „**Green Factory**“-Konzept sowie dem **Gesamt-Konzept der Produktion / Produkt-Fertigung in einer „CO₂-neutralen Produktionsumgebung**“ durch das zur Fortentwicklung /

Erweiterung anstehende ortsansässige mittelständische Unternehmen für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau hinzuweisen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen (v.a. Verkehrsinfrastruktur) sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. Zudem (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitativ-vollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

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.

Zudem ist gegenständlich insbesondere auf das voraussichtlich – wie bereits im Rahmen der östlich angrenzenden Gewerbegebiets-Bestandsbebauung teilweise erfolgt - ebenfalls auf den Plangebietsflächen zur Umsetzung vorgesehene „**Green Factory**“-Konzept sowie dem **Gesamt-Konzept der Produktion / Produkt-Fertigung in einer „CO₂-neutralen Produktionsumgebung**“ durch das zur Fortentwicklung / Erweiterung anstehende ortsansässige mittelständische Unternehmen für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau hinzuweisen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. 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 im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen gerade auch i.V.m. den bereits vorhandenen Teilbereichen des Gewerbegebiets als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. Zwar ist betriebsbedingt 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 im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen gerade auch i.V.m. den bereits vorhandenen Teilbereichen des Gewerbegebiets als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein. Des Weiteren ist auf die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitativ-vollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung hinzuweisen.

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 im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten festgestellt wurden.

Bestandssituation / Realnutzung

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

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumgriffs mit v.a. entsprechenden, zumindest temporären Stoffeinträgen in die Luft insbesondere die teils erheblichen Emissionen i.V.m. der Nachbarschaft zu den umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen zu nennen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen; diese weiteren Infrastruktureinrichtungen wären die direkt westlich bzw. südlich angrenzende Kreisstraße MN 17 („Hauptstraße“ bzw. „Gutenbergstraße“) sowie die ca. 300 m südlich des Plangebietes (PG) verlaufende überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Lindau.

Darüber hinaus sind entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der angrenzenden Bebauung anzuführen.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen – Beunruhigung durch die angrenzenden / benachbarten intensiven Nutzungen (Verkehrsinfrastruktur sowie Bebauung) und der vorhandenen, großflächig intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation (vorrangig ackerbaulich genutzte Flächen) der Plangebietsflächen selbst für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Auch sind aufgrund der vorrangig ackerbaulichen Nutzung der Plangebietsflächen gegenständlich auch keine größeren Flächen mit regional typischer Wiesenvegetation betroffen.

Fazit: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund Realnutzungssituation und der genannten Vorbelastungen nicht gegeben.

Abschließend wird im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es zu einem großflächigen Verlust landwirtschaftlich als Acker genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen.
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch potentiell Störung/Vertreibung von Kleintieren / ggf. Vögeln (Gebüsch- / Gehölzbrüter) infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes ist als gering zu bewerten, nicht

zuletzt aufgrund der bisher großflächigen landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich insbesondere auf den westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den insbesondere westlich benachbarten Gehölzstrukturen mit räumlich-funktionalem Anschluss an die Lebensraumstrukturen des (engeren) Krebsbach-Talraumes.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 und 3 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung von randlichen qualitativ-vollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung in dem Gebiet; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Lebensraum- / Strukturanreicherung dar.
- 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 bis Mittlere Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung. Des Weiteren kommt es zu einer (arten)strukturellen Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitativ-vollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlichen Gewerbebegebietsflächen und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens.

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

(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung. Des Weiteren kommt es zu einer (arten)strukturellen Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitativ-vollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

3.6.1 Bestand

Gewerbliche Bauflächen / Verkehrsinfrastruktur

Als Vorbelastungen sind insbesondere die teils erheblichen Emissionen (z.B. durch Abgase, Staub, sowie und Geruchs- und Lärmemissionen etc.) i.V.m. der Nachbarschaft zu der unmittelbar nördlich verlaufenden Autobahn BAB 96 und den anderen Infrastruktureinrichtungen zu nennen; diese weiteren Infrastrukturein-

richtungen wären die Kreisstraße MN 17 im Westen und Süden („Hauptstraße“ bzw. „Gutenbergstraße“) sowie die ca. 300 m südlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie München-Lindau.

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. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“, Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom 20.01.2021 ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die entsprechenden, in die Planung integrierten Festsetzungen durch Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen unter dem § 12 zur Geräuschkontingentierung sowie die Ausführungen unter der Ziffer 9. Der Begründung wird weiterführend verwiesen.

Abstand zu wohngenutzter Bebauung

Als nächstgelegene Bebauung mit Wohnnutzung befindet sich das bereits auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Holzgünz gelegene Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530 direkt südwestlich angrenzend an das PG. Westlich zu diesem benachbart bzw. bereits gegenüberliegend der Kr MN 17 befindet sich eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgünz).

Die nächstgelegenen, weiteren wohngenutzten (größeren) Bereiche stellen (jeweils in ca. 200 bis 250 m Entfernung) der nördlich der BAB 96 gelegene Ortsrand von Holzgünz sowie die südlich gelegene wohngenutzte Bebauung im Bereich entlang des ehemaligen Bahnhofes von Ungerhausen dar.

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 westlich im Krebsbachtal bzw. südwestlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen genutzten Flächen. 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 und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung.

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.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung. (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr durch das sich ansiedelnde Gewerbe.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen gerade auch i.V.m. den bereits vorhandenen Teilbereichen des Gewerbegebiets als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.
- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung. (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung. (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 starken Vorbelastungen durch die direkt angrenzende Verkehrsinfrastruktur (BAB 96 und Kr MN 17) sowie auch die Realnutzungssituation (intensiv landwirtschaftlich vorrangig ackerbaulich genutzte Flächen) weisen die überplanten Flächen keine Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder ggf. eine Eignung i.V.m. der Naherholung auf.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Insbesondere infolge der vorgenannten Vorbelastungen und der räumlichen Lage zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der Bestandssituation i.V.m. der Einsehbarkeit des Vorhabengebietes dürften die Flächen des Untersuchungsgebietes ebenfalls für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, grundsätzlich keine oder allenfalls eine stark untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Nicht zuletzt aufgrund der Gebäude- / Grundrissausrichtung sowie der dichten Bepflanzung, insbesondere aus eng aneinanderstehenden Nadelgehölzen, entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Anwesens „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf der Gmkg. Holzgünz, das bereits jenseits der Kr MN 17 liegt, spielt die Planungsfläche für den Blick in die freie Landschaft bzgl. dieses Grundstückes keine qualitativ entscheidende Rolle. An dieser Stelle ist erneut anzumerken, dass sich das unmittelbar südwestlich angrenzende Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2 nach derzeitigem Kenntnisstand im Eigentum des i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben zur Fort- / Weiterentwicklung anstehenden ortsansässigen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau befindet und von diesem aktuell auch zu Betriebszwecken genutzt wird (vorhandene „Eigentümergeleichheit“ i.V.m. den zu entwickelnden Baugrundstücken des PG ist gegeben).

Ferner ist zwischen den wohngenutzten Gebäuden im Bereich entlang des ehemaligen Bahnhofes von Ungerhausen und dem Plangebiet noch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein bereits bestehender Teil des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ vorhanden. Somit hat das Plangebiet auch für diesen Bereich bzgl. des Blicks in die freie Landschaft keine unmittelbare Bedeutung. Ebenso verhält es sich für die am südlichen Ortsrand von Holzgünz gelegenen Gebäude nördlich des PG – hier verläuft in dem Bereich zwischen dem Vorhabengebiet und dem Ortsrand die Autobahn und der Lärmschutzwall.

Abschließend wird das Vorhabengebiet insbesondere nach Richtung Süden sowie in Richtung des westlich gelegenen Talraums des Krebsbachs und der benachbarten Hochterrasse bzgl. der Fernwirkung / des Orts- und Landschaftsbildes so gebietsverträglich als möglich gestaltet. Dies erfolgt v.a. einerseits durch eine Abnahme bzw. Abschichtung der maximal zulässigen Gebäude- / Firsthöhen zu den Baugebietsrändern sowie andererseits durch die Festsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die Erholungsnutzung als nicht relevant einzuschätzen ist und keine Einrichtungen der Naherholung wie z.B. Rad- oder Wanderwege direkt betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund von Lage und Bestandssituation generell keine (besondere) Fernwirkung i.V.m. einer wohngenutzten Bebauung auf. Besondere Blickbeziehungen (wie beispielsweise zu Kirchtürmen) werden 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..
- Aufgrund der starken Vorbelastungen v.a. durch die umgebende Verkehrsinfrastruktur, die räumliche Lage zu den nächsten größeren wohngenutzten Siedlungsbereichen besteht kein bzw. ein nur geringes Beeinträchtigungspotential; nur für die beiden auf dem Gebiet der Gemeinde Holzgünz gelegenen Anwesen „Hauptstraße“ Hausnummern 1 und 2 besteht durch die unmittelbare Nähe zu den geplanten Gewerbegebietsflächen eine potenziell höhere Belastung.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund des lediglich temporären Auftretens sowie von Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes durch eine bis zu max. 25 m hohe Bebauung im zentralen / „innenliegenden“ Bereich der Vorhabenflächen.
- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.

- In Bezug auf die indirekte Erholungsnutzung / v.a. den „freien Blick in die Landschaft“ (Wirkung des Landschaftsbildes) erfolgt die Festsetzung von räumlich-wirksamen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen:

Möglichst gebietsverträgliche Gestaltung des Vorhabengebietes bzgl. der Fernwirkung insbesondere nach Richtung Westen / Südwesten – in Richtung des Talraums des Krebsbachs sowie dem benachbarten Landschaftsraum der Hochterrasse. Dies erfolgt einerseits durch eine Abnahme / Abschichtung der maximal zulässigen Gebäude- / Firsthöhen zu den Rändern der Gewerblichen Baufläche, andererseits durch die festgesetzte Baugebiets- / Ortsrandeingrünung.

Dabei beträgt die maximal zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der Mitte des zukünftigen Gewerbegebietes bis zu 25,0 m an den Rändern im Süden bis maximal 12,0 m und im Westen bis maximal 14,0 m. In Richtung Norden zur Autobahn sind maximal 16,0 m hohe Gebäude möglich, in Richtung Osten erfolgt eine abgestufte Höhenentwicklung dadurch, dass auf der angrenzenden bereits bestehenden gewerblichen Baufläche maximale Gebäudehöhen von 20,0 m im Norden und 14,0 m im Süden zulässig sind.

Darüber hinaus erfolgt die Schaffung von randlichen qualitativ vollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung – in Richtung Norden 7,0 m, in Richtung Westen 10,0 m bis 15,0 m breit.

- Nur geringes zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential des bereits vergleichsweise stark vorbelasteten Landschaftsbildes / von Blickbeziehungen in die freie Landschaft von den wohngenutzten Bereichen bzw. Gebäudebeständen aus.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Zudem erfolgt auch keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr durch das sich ansiedelnde Gewerbe.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen gerade auch i.V.m. den bereits vorhandenen Teilbereichen des Gewerbegebietes als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.
- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen.

Ergebnis: Geringe (bis tendenziell mittlere) Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Zwar ist i.E. kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung vorhanden; allerdings erfolgt v.a. in Bezug auf die indirekte Erholungsnutzung / den „freien Blick in die Landschaft“ (Wirkung des Landschaftsbildes) eine weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes mit entsprechenden Auswirkungen v.a. in Richtung des westlich gelegenen Talraums des Krebsbachs sowie dem benachbarten Landschaftsraum der Hochterrasse. Auf die Festsetzung der wesent-

lichen diesbezüglichen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. insbesondere die Höhenstaffelung der Bebauung gegenüber den Baugebietsrändern sowie die situativ-bedarfsgerechte Baugebiets- / Ortsrandeingrünung wird hingewiesen.

3.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

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

Der Großteil des PG wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, geprägt wird das Landschaftsbild im Umgriff / Nahbereich jedoch vor allem durch die umgebende Bestandsbebauung sowie die Lage zwischen der BAB 96 im Norden und der Bahnlinie München-Lindau und weiterer Infrastruktureinrichtungen. Zu nennen wären diesbezüglich neben der nördlich direkt angrenzenden Autobahn, die westlich und südlich das Plangebiet begrenzenden Straßen (Kreisstraße MN 17) sowie die bereits bestehenden Bereiche des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ im Osten und Südosten.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da die für die Baugebietserweiterung vorgesehenen Flächenbereiche unbebaut sind.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils des Plangebietsumgriffs selbst insbesondere die teils erheblichen Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der Nachbarschaft zu der unmittelbar nördlich verlaufenden Autobahn BAB 96 und den anderen genannten Infrastruktureinrichtungen zu nennen. Des Weiteren sind entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der angrenzenden Bebauung anzuführen.

Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie besondere Blickbeziehungen

Infolge der naturräumlichen-topographischen Lage sowie des besonderen Standortes am nordwestlichen Randbereich des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ bestehen durch eine Plangebietsbebauung (mit einer Höhenentwicklung entsprechend der Planungskonzeption von bereichsweise bis zu max. 25 m) insbesondere in Richtung des südwestlich / westlich gelegenen Krebsbachtals sowie gegenüber dem benachbarten Landschaftsraum der weiteren Hochterrasse potenziell erhöhte Auswirkungen i.V.m. einer Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung. Zudem ist das PG von der direkt nördlich angrenzenden Autobahn BAB 96 aus vollständig einsehbar, was von Bedeutung insbesondere bzgl. der Außendarstellung des Gesamtgebietes ist.

Demgegenüber ist aus Richtung Osten und Südosten keine größere Bedeutung i.V.m. der Fernwirkung / Einsehbarkeit vorhanden, da hier bereits gewerblich genutzte Bebauung in einem größeren Umfang zwischenliegend vorhanden ist. Auch besteht kein erhöhtes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem südlichen Ortsrand von Holzgünz, der in nördlicher Richtung ebenfalls etwa 200 m vom Plangebiet entfernt ist, da entlang der direkt an das Plangebiet angrenzenden Autobahn ein Lärmschutzwall verläuft. Dadurch bestehen in Richtung Holzgünz weder Blickbeziehungen noch eine Fernwirkung / größere Einsehbarkeit. Auch für den südlich der Bahnstrecke München-Lindau gelegenen Haupt-Siedlungsbereich von Ungerhausen ist aufgrund der relativ großen Entfernung sowie der zwischenliegenden Bestandsbebauung und teils auch ausgedehnten Gehölzstrukturen kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem Orts- und 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..
- Im Nahbereich des PG bzw. im Gebietsumgriff des Gesamt-Gewerbegebietes selbst stellt das Vorhaben lediglich eine weitere, vergleichsweise nicht unverhältnismäßige Beeinträchtigung des (lokalen) Orts- / Landschaftsbildes dar, in einem grundsätzlich v.a. durch die Autobahn BAB 96 und die anderen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sowie die bereits bestehenden angrenzenden Teile des übrigen Gewerbegebietes stark vorbelasteten Bereich. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist in diesem Fall deshalb als vergleichsweise geringer als an einem anderen, nicht entsprechend vorbelasteten Standort zu bewerten.
- Aufgrund der räumlichen Lage / großen Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand in einem größeren Umfang ist diesbezüglich ebenfalls von einem nur geringfügigen Beeinträchtigungspotential auszugehen. Für die beiden direkt an das Plangebiet angrenzenden, bereits auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz gelegenen Anwesen „Hauptstraße“ Hausnrn. 1 und 2 besteht jedoch ein insgesamt erhöhtes baubedingtes Beeinträchtigungspotential.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes auf der Hochterrasse weist das Plangebiet insbesondere in Richtung des südwestlich / westlich gelegenen Krebsbachtals sowie gegenüber dem benachbarten Landschaftsraum der weiteren Hochterrasse eine gewisse, teils erhöhte Einsehbarkeit / Fernwirkung auf. In Richtung Norden, Osten und Südosten ist die Einsehbarkeit / Fernwirkung aufgrund der Bestandssituation von keiner nennenswerten Bedeutung bzw. insgesamt als lediglich geringfügig zu bewerten.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund des lediglich temporären Auftretens sowie bzgl. Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Allerdings ist insbesondere in Richtung des südwestlich / westlich gelegenen Krebsbachtals sowie gegenüber dem benachbarten Landschaftsraum der weiteren Hochterrasse eine erhöhte Einsehbarkeit / Fernwirkung gegeben.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes durch eine bis zu max. 25 m hohe Bebauung im zentralen / „innenliegenden“ Bereich der Vorhabenflächen.
- Festsetzung von situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen:

Möglichst gebietsverträgliche Gestaltung des Vorhabengebietes bzgl. der Fernwirkung insbesondere nach Richtung Westen / Südwesten – in Richtung des Talraums des Krebsbachs sowie dem benachbarten Landschaftsraum der Hochterrasse. Dies erfolgt einerseits durch eine Abnahme / Abschichtung der maximal zulässigen Gebäude- / Firsthöhen zu den Rändern der gewerblichen Baufläche, andererseits durch die festgesetzte Baugebiets- / Ortsrandeingrünung.

Dabei beträgt die maximal zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der Mitte des zukünftigen Gewerbegebietes bis zu 25,0 m an den Rändern im Süden bis maximal 12,0 m und im Westen bis maximal 14,0 m. In Richtung Norden zur Autobahn sind maximal 16,0 m hohe Gebäude möglich, in Richtung Osten erfolgt eine abgestufte Höhenentwicklung dadurch, dass auf der angrenzenden bereits bestehenden gewerblichen Baufläche maximale Gebäudehöhen von 20,0 m im Norden und 14,0 m im Süden zulässig sind.

Darüber hinaus erfolgt die Schaffung von randlichen qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung – in Richtung Norden 7,0 m, in Richtung Westen 10,0 m bis 15,0 m breit.

- Nur geringes zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential des bereits vergleichsweise stark vorbelasteten Landschaftsbildes / von Blickbeziehungen in die freie Landschaft von den wohngenutzten Bereichen bzw. Gebäudebeständen aus.

Ergebnis: mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Als Voraussetzung für diese Bewertung wird allerdings die konsequente sowie zeitnahe Umsetzung der umfassenden Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung insbesondere auf der 10 bis 15 m breiten Grünfläche nach Richtung Westen angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur. Als Voraussetzung für diese Bewertung wird allerdings die konsequente sowie zeitnahe Umsetzung der umfassenden Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung insbesondere auf der 10 bis 15 m breiten Grünfläche nach Richtung Westen angenommen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriffs 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

Der Großteil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Außer nachfolgenden Verkehrs- / Erschließungsflächen sind im Plangebiet keine Sachgüter vorhanden:

- Teilbereiche der südlich an die Bauflächen angrenzenden Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“),
- Bestehende Erschließungsfläche / Zufahrt zu Grundstück Fl.-Nr. 530, Gmkg. Holzgünz - Anwesen "Hauptstraße" Haus-Nr. 2 (ca. 5 bis 6 m breite, wassergebunden befestigte Flächen / Schotterfläche),
- Streifen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, in dem der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung den Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ überlagert. Teile dieses insgesamt 18 m breiten Flächenstreifens sind als Zufahrts- / Erschließungs- / Hofflächen angelegt asphaltiert.
- Es ist anzumerken, dass die randlichen, unmittelbar an die PG-Flächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen (darunter insbesondere auch das unmittelbar südwestlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 530, Gmkg. Holzgünz) sich nach derzeitigem Kenntnisstand allesamt im Eigentum des i.V.m. dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben zur Fort- / Weiterentwicklung anstehenden ortsansässigen Unter-

nehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau befinden (vorhandene „Eigentümergeleichheit“ i.V.m. den zu entwickelnden Baugrundstücken des PG ist gegeben).

Aufgrund dessen ist auch ein Beeinträchtigungspotential gegenüber dem Schutzgut Sachgüter i.V.m. diesen Flächenbereichen / Grundstücksflächen gegenständlich auszuschließen.

Die Verkehrssicherheit entlang der direkt nördlich an des Plangebiet anschließenden BAB 96 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet. Ein unmittelbarer Eingriff in die Flächen des Freistaates Bayern findet nicht statt.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase Beeinträchtigungen an den Erschließungsstraßen 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.
- Im weiteren wird bzgl. der unmittelbar an das PG angrenzenden Privatgrundstücke auf die zuvor ausgeführte Situation bzgl. der vorhandenen „Eigentümergeleichheit“ verwiesen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Die Verkehrssicherheit entlang der direkt nördlich an des Plangebiet anschließenden BAB 96 sowie i.V.m. der Kr MN 17 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen gerade auch i.V.m. den bereits vorhandenen Teilbereichen des Gewerbegebiets als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und Dimension des Plangebietes sowie 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 betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringe-

re Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da es sich bei den neu in Anspruch genommenen Flächen größtenteils um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen.

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 i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben besteht insbesondere darin, dass das bestehende Gewerbegebiet erweitert wird bzw. bereits gewerbliche Nutzungen sowie auch anderweitige Nutzungen von einigem Gewicht im räumlich-funktionalen Gebietsumgriff vorhanden sind.

Gesamtplanerisch unverträgliche Auswirkungen dieser Kumulierung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) werden durch die Berücksichtigung der Ergebnisse des gesondert durchgeführten schalltechnischen Gutachtens vermieden. Ferner sind nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auszuschließen, insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch die Lage direkt an der Autobahn BAB 96, der Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet und den anderen Verkehrsinfrastrukturen (Kreisstraße und in etwas größerer Entfernung die Bahnlinie München Lindau).

Den Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird einerseits durch die Festsetzungen zur Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung insb. nach Richtung Westen gegenüber der benachbarten Hochterrasse entgegengewirkt, andererseits durch die Festsetzungen zur gezielten Staffelung / Reduzierung der Höhenentwicklung der Bebauung in Richtung der Baugebietsränder – so sind die höchsten Gebäude im Zentrum / „innenliegenden“ Bereich des Gewerbegebietes zulässig, zu den Baugebietsrändern reduziert sich die zulässige maximale Gebäudehöhe. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 5.1.1 („Planungskonzeption / bauliche Anlagen“) wird verwiesen. Ferner wird den Auswirkungen der großflächigen versiegelten Flächen in dem Gesamt-Gewerbegebiet „Unteres Hart“ auf die Grundwasserneubildungsrate dadurch entgegengewirkt, dass sauberes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung weitestmöglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt werden aufgrund der Vorbelastungen / Störungen insbesondere durch die angrenzende Autobahn BAB 96 und der bisherigen landwirtschaftlich intensiven Nutzung als Acker als gering eingestuft.

3.10.3 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Wie beschrieben besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete. Gleichzeitig wird unter genannter Ziffer beschrieben, welche Festsetzungen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten bzw. aus welchen Gründen / aufgrund welcher Vorbelastungen diese Auswirkungen nur als gering einzustufen sind. Auch hier gilt, dass die Auswirkungen, bei denen eine Kumulierung bestehen kann, bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder entsprechend höheren Gewichtung bereits gewürdigt wurden.

Ergebnis: Geringe Auswirkungen zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe 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: Geringe Auswirkungen zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen. Im Wesentlichen stellen die neu für das Gewerbegebiet in Anspruch genommenen Flächenbereiche Ackerland dar, das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestandssituation im PG keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Ebenfalls sind im Rahmen des Vorhabens keine Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen erforderlich.

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / gewerblich genutzten 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. Beton, Stahl, Glas und handelsüblichen Dämmstoffen etc.) keine Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ vorgesehen.
- 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 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 den Betrieb sind zusätzliche Emissionen einerseits durch die Herstellung von Gütern, andererseits durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet durch die bereits bestehende Erschließung über die Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“) gesichert. Diesbezüglich wird auf Ziffer 10.2 der Begründung 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 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 genauso wie durch den Betrieb des sich ansiedelnden Gewerbes. 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 Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet durch die bereits bestehende Erschließung über die Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“) gesichert. Diesbezüglich wird auf Ziffer 10.2 der Begründung verwiesen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das 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): Bei den bereits bestehenden Betrieben in dem Gesamt-Gewerbegebiet „Unteres Hart“ sowie insbesondere bei der ortsansässigen mittelständischen Firma für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau, deren Vorhaben es ist ihr angrenzendes Betriebsgelände auf das gegenständliche Plangebiet zu erweitern, handelt es sich um keine Störfallbetriebe bzw. keine Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber v.a. dem wohngenutzten Siedlungsbestand.

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 Ausführungen 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, es liegt auch weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand August 2020). Eine Hochwassergefährdung durch den 250 bis 300 m westlich des Plangebietes von Süden nach Norden verlaufenden Krebsbach ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt ca. 10 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.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen 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

- Einerseits handelt es sich bei dem neu in Anspruch genommenen Flächenbereich um eine relativ große Fläche, die letztlich auch vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden wird; bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von 3,36 ha Größe zu rechnen.

Andererseits stellt die Fläche aufgrund ihrer Lage umgeben von Infrastruktureinrichtungen sowie v.a. auch der räumlichen Nähe zu einer Autobahnausfahrt, für die Nutzung als Gewerbegebiet eine überaus prädestinierte Fläche dar, zumal es sich um eine Vervollständigung der Nordhälfte des bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ handelt. Durch die Nutzung dieser vorbelasteten, bestens als Gewerbegebiet geeigneten Fläche müssen nicht wertvollere Flächen an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden. Somit ist in diesem speziellen Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten Nutzung von besonders geeigneten Erschlie-

ßungs- / Flächenpotentialen) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung dieser vergleichsweise umfassenden Fläche am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich.
- 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.
- Beseitigung / Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers weitestmöglich flächenhaft sowie vollständig vor Ort auf den Baugebietsflächen.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung, u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora und Fauna

- Festsetzung privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“, entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes mit einer Breite von 7,0 m, im Westen mit einer Breite von 10,0 bis 15,0 m mit den Zielen der Strukturanreicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Im Vergleich zur bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzliche Lebensraum- / Strukturanreicherung.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m bis 0,15 m.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Baugebietsentwicklung / -erweiterung an einem für die vorgesehene Nutzung überaus prädestinierten Standort, insbesondere aufgrund:
 - der Vorbelastungen durch die direkt angrenzende Autobahn BAB 96 und andere Infrastruktureinrichtungen,
 - der verkehrsgünstigen Lage nahe einer Autobahnanschlussstelle,
 - der östlich / südöstlich angrenzenden bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen des Gesamt-Baugebietes „Unteres Hart“.
- Entsprechend der Ergebnisse der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten Schalltechnischen Untersuchung, erfolgt die Festsetzung von Emissionskontingenten zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild sowie teils auch Mensch (Erholung)

- Baugebietsentwicklung bzw. -erweiterung mit dem Ziel der Arrondierung / Vervollständigung des Gesamtbaugebietes an einem für die vorgesehene Nutzung überaus prädestinierten Standort, insbesondere aufgrund:
 - der Vorbelastungen durch die direkt angrenzende Autobahn BAB 96 und andere Infrastruktureinrichtungen,
 - der verkehrsgünstigen Lage nahe einer Autobahnanschlussstelle,
 - der östlich / südöstlich angrenzenden bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen des Gesamtbaugebietes „Unteres Hart“.
- Möglichst gebietsverträgliche Gestaltung des Vorhabengebietes bzgl. der Fernwirkung insbesondere nach Richtung Westen / Südwesten – in Richtung des Talraums des Krebsbachs sowie dem benachbarten Landschaftsraum der Hochterrasse. Dies erfolgt einerseits durch eine Abnahme / Abschichtung der maximal zulässigen Gebäude- / Firsthöhen zu den Rändern der gewerblichen Baufläche, andererseits durch die festgesetzte Baugebiets- / Ortsrandeingrünung.
 - Dabei beträgt die maximal zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der Mitte des zukünftigen Gewerbegebietes bis zu 25,0 m an den Rändern im Süden bis maximal 12,0 m und im Westen bis maximal 14,0 m. In Richtung Norden zur Autobahn sind maximal 16,0 m hohe Gebäude möglich, in Richtung Osten erfolgt eine abgestufte Höhenentwicklung dadurch, dass auf der angrenzenden bereits bestehenden gewerblichen Baufläche maximale Gebäudehöhen von 20,0 m im Norden und 14,0 m im Süden zulässig sind.
 - Darüber hinaus erfolgt die Schaffung von randlichen qualitativ hochwertigen, räumlich-wirksamen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung – in Richtung Norden 7,0 m, in Richtung Westen 10,0 m bis 15,0 m breit.

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 Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

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 Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 17.727 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 17.727 m² wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 187, 210 und 210/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 206 und 449/5, jeweils der Gemarkung Ungerhausen zugeordnet bzw. festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 8. der Begründung des Bebauungsplans 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

Die gegenständliche Planung stellt – wie bereits unter Ziffer 1. dieser Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben – eine aus gesamtplanerischer Sicht in jeglicher Hinsicht als zielführend erachtete Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ dar (übergeordnet ist das Planvorhaben im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung zudem bereits „planungsrechtlich eingeleitet“). Das komplett von Bebauung und / oder überörtlicher Verkehrsinfrastruktur (BAB 96 und Kr MN 17) umgebende Vorhabengebiet ist insbesondere auch aufgrund der baulichen Bestands- und Erschließungssituation durch die neu ausgebaute Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“), die direkt zu der in unmittelbarer Nähe gelegenen Autobahn-Anschlussstelle „Holzgünz“ führt, für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung hervorragend geeigneten bzw. als ein hierfür überaus prädestinierter Standort zu bewerten. Auch die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gebietes v.a. durch die direkt nördlich angrenzende BAB 96 und die etwas weiter südlich gelegene überregionale Bahnlinie München-Lindau sprechen für die grundsätzliche Eignung des Standortes i.V.m. einer intensiven gewerblichen Nutzung.

Alternative Standorte für ein Gewerbe(teil)gebiet im vorliegenden Flächenumfang mit diesen aus gesamtplanerischer Sicht günstigen Voraussetzungen / Standort-Vorzügen sind auf dem Gebiet der Gemeinde Ungerhausen nicht vorhanden (insbesondere bzgl. Erschließungssituation, Vorbelastung, Größe/Flächenumfang des Plangebietes sowie Raumwiderständen v.a. auch i.V.m. anderweitigen, konkurrierenden Nutzungen, etc.).

Zudem ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben insbesondere auch den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes der unmittelbar östlich der Plangebietsflächen benachbart ortsansässigen mittelständischen Fa. für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau Rechnung trägt. Ein hierfür bzw. für dieses Vorhaben gleichwertig oder besser geeigneter Standort ist im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen etc. und insbesondere im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit, erschließungstechnische Rahmenbedingungen, ökonomische und betriebsorganisatorische Zusammenhänge und Zwänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma selbst, etc. im Ergebnis nicht vorhanden.

Abschließend ist im übergeordneten Zusammenhang / mit Blick auf das Gesamtgemeindegebiet anzumerken, dass durch die Nutzung dieser bereits in vergleichsweise starkem Maße vorbelasteten und durch ihre Lage hervorragend als Gewerbegebiet geeigneten Flächen grundsätzlich ggf. auch keine anderweitigen, aus gesamtplanerischer Sicht voraussichtlich wertvolleren und für eine entsprechende Entwicklung evtl. deutlich ungeeigneteren Flächen herangezogen werden müssen.

Fazit:

Im Ergebnis bestehen aus diesen Gründen auf dem Gebiet der Gemeinde Ungerhausen keine geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorte zu den gegenständlichen Vorhabenflächen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das auf der östlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche ansässige mittelständische Unternehmen für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau konkret beabsichtigt (bzw. die vordringliche Erfordernis auch hierfür gegeben ist), sein Firmengelände auf den plangegegenständlichen Gewerbegebietsflächen zu erweitern / fortzuentwickeln, ist im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehende Gewerbegebietsfläche nicht zielführend bzw. ausnahmsweise nicht relevant.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurden bereits ab dem Sommer 2019 insbesondere im Hinblick auf die max. zulässige Höhenentwicklung der Gebäude (Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschafts- und Ortsbild v.a. auch in Bezug auf die Fernwirkung des Gesamtgebietes i.V.m. dem Landschaftsraum der westlich gelegenen Hochterrasse) sowie auch die Unterteilung des Gesamt-Baugebietes „GE 4“ in entsprechend der ortsplannerisch-städtebaulichen Erfordernisse unterschiedliche Baugebiets-Teilflächenbereiche auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend geprüft.

Damit einhergehend fanden im Verlauf dieses Planungsprozesses auch zahlreiche Abstimmungen, Gesprächs-Termine zu (veränderten) Sachstands-Informationen, Sitzungen etc. seitens aller relevanten Beteiligten und insbesondere auch der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats-Gremiums statt, wodurch eine intensive Beratung und eingehende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der sich verändernden planungskonzeptionellen Situation fortwährend erfolgte.

Dabei standen sowohl Varianten mit, im Vergleich zur vorliegenden Planung, noch höher aufragenden Gebäude- / Firsthöhen zur Diskussion als auch Varianten, bei denen der Bereich mit den gegenständlich höchstzulässigen bzw. möglichen Gebäude- / Firsthöhen insgesamt größer, länger und/oder breiter dimensioniert bzw. bzgl. der Lage noch weiter in Richtung Westen zum dortigen Baugebietsrandbereich hin verschoben war.

Insbesondere in Berücksichtigung sowohl der möglichen Auswirkungen bzgl. Fernwirkung / Erscheinungsbild des Baugebietes in Richtung Westen und Südwesten (Vermeidung / Verringerungsmaßnahme v.a. Schutzgut Landschaftsbild) als auch der schlüssig dargelegten, aus betriebsorganisatorischer Sicht bestehenden Erfordernisse seitens des auf den PG-Flächen zur Fortentwicklung anstehenden Unternehmens (für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau) fiel dabei die Entscheidung zugunsten der „Festsetzungs-Kulisse“ der plangegegenständlichen Variante - u.a. auch in fachlicher Vorabstimmung mit dem Bauamt des Landratsamtes Unterallgäu. Diese stellt bzgl. der Fernwirkung / des Landschaftsbildes aufgrund der Abstufung bzw. Abschichtung der Gebäudehöhen in Richtung Norden, Westen und Süden in Verbindung mit den Maßnahmen / Flächen zur „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ die aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt gebietsverträglichste Plangebietsentwicklung in einem abschließend situativbedarfsgerechten Umfang dar. In Richtung Osten ist eine derartige Abstufung / Höhenabschichtung nicht notwendig, da das PG hier direkt an das bereits bestehende, bestandskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet angrenzt. Durch die in diesem Gewerbegebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhen) von im nördlichen Anschluss-Teilbereich 20,0 m und im südlichen Anschluss-Teilbereich 14,0 m entsteht auch hier eine zielführende Abstufung der Gebäudehöhen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die max. zulässigen (First)Höhen der Gebäude sowie deren Lage / räumliche Dimensionierung der gegenständlichen 4 Baugebiets-Teilflächenbereiche („GE-I“, GE-II, GE-III und „GE-IV“) und Fernwirkung im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese Alternativen wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld eingehend erörtert / geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planung berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichende Optimierung des Gewerbegebietes (i.S. insbesondere auch einer zielführenden Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“) und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen situativ-örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien

Landschaft / dem Landschaftsraum der westlich gelegenen Hochterrasse bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden.

Fazit:

Die Prüfung von Planungsalternativen / -Varianten ist im vorliegenden Fall aufgrund des ausgeführten bereits länger andauernden Planungsprozesses und der zahlreichen bereits im Verlauf zur Erstellung der vorliegenden Planung berücksichtigten sowie eingehend erörterten Konzept-Varianten i.E. hinreichend ausführlich bzw. in einem abschließend ausreichenden Umfang erfolgt.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale eine Bereitstellung von bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren Bauflächen in einem - bezogen auf die situativ-örtliche Bestandssituation - weitreichenden städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

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..

- Insbesondere lagen zur Beschreibung und Bewertung v.a. auch der Untergrundsituation sowie der Grundwasserverhältnisse die Inhalte des Geotechnischen Berichtes und des Geotechnischen Ergänzungsberichtes der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach vor, die im Zuge der Bebauung der direkt östlich angrenzenden Gewerbegebietsteilflächen erstellt wurden und aufgrund der grundsätzlichen Gleichartigkeit der räumlichen Lage / Bestandssituation übertragbar erscheinen.
- Die Berücksichtigung bzw. Bewertung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange erfolgte anhand der gesondert im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellten Schalltechnischen Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II““, Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom 20.01.2021.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen 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 bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die er-

forderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Planungsebene des Bebauungsplanes vorhanden.

Insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Realnutzungen und der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG (v.a. Ackernutzung, Verkehrsinfrastruktur und Bestandsbebauung) vsowie im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Planvorhabens (zu erwartende Eingriffsintensität / Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde i.V.m. dem gegenständlichen Plan-Aufstellungsverfahren sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab.

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 Bebauung / Umsetzung der 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 in dem Gewerbegebiet – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Anlagen- / Baugebietseingrünung 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 Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und 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 Aufstellung des Bauleitplans

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben, an diesem insbesondere aufgrund von Lage und Verkehrsinfrastruktur für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung hervorragend geeigneten bzw. prädestinierten Standort, trägt die Gemeinde den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau Rechnung. Das Planvorhaben dient damit, in konsequenter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, der mittel- bis langfristigen Standortsicherung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes und damit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde. Ferner erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht eine zielführende Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ inkl. der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber dem Landschaftsraum der benachbarten Hochterrasse.

Die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf diese Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Gewerbegebiet um die entsprechend benötigten Flächen zu erweitern.

8.2 Planungsrechtliche Situation -

Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ungerhausen im Bereich des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes. Durch die gegenständliche Planung wird i.E. der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Bereich des gegenständlichen Planvorhabens umgesetzt (2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.09.2018). Damit ist die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots gegeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Insgesamt ist der Plangebietsumgriff neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland v.a. geprägt durch die östlich und südöstlich bereits bestehenden Gewerbegebietsteilflächen sowie die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu verschiedenen Verkehrs-Infrastruktureinrichtungen. Zu nennen wären hier die unmittelbar nördlich angrenzende Autobahn BAB 96, die westlich gelegene „Hauptstraße“ (Kreisstraße MN 17; Fortführung der „Gutenbergstraße“ auf dem Gemeindegebiet Holzgünz; vormaliger Abschnitt der Staatsstraße 2020) und die südlich, teils innerhalb des Plangebietes gelegene Gutenbergstraße“ (ebenfalls Kreisstraße MN 17), durch die das Gebiet auch verkehrstechnisch erschlossen wird. Zusätzlich verläuft etwa 300 m südlich die überregional / international bedeutsame Bahnstrecke München-Lindau. Weiterführend wird auf die Ziffer 2.1.1 dieses Umweltberichtes verwiesen.

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden sind bzw. auch im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten nicht festgestellt wurden. Auch sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Fazit artenschützerische Beurteilung: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund Realnutzungssituation und der genannten Vorbelastungen nicht gegeben.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, das Untersuchungsgebiet ist großteils unbebaut, abgesehen von Teilbereiche der Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“) und des Kreisverkehrs, die innerhalb des Plangebietes liegen sowie einem Streifen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, in dem der Geltungsbereich der

gegenständlichen Planung den Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ überlagert.

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 vorhanden.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis sind i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben Auswirkungen (geringer bis mittlerer Erheblichkeit) gegenüber dem Schutzgut **Flora, Fauna und biologische Vielfalt** sowie mittlerer Erheblichkeit bzgl. der **Schutzgüter Wasser und Orts- / Landschaftsbild** zu erwarten. Für die **Schutzgüter Fläche und Boden** ist ferner mit einer mittleren (bis tendenziell hohen) Erheblichkeit zu rechnen.

Diese Einschätzungen beruhen, unter Berücksichtigung von entsprechenden in der Planung berücksichtigten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, insbesondere auf Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage und Umfang (Dimensionierung) der Baugebietsflächen und letztlich auch auf der max. zulässigen Intensität sowie Höhenentwicklung der Bebauung. Dies hat v.a. auch zur Folge, dass mit Ausnahme der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nahezu alle weiteren Teile der Fläche bebaut bzw. versiegelt sein können bzw. künftig vermutlich auch sein werden – nach Ausschöpfung des max. zulässigen Baurechts ist eine Überbauung von ca. 3,36 ha zulässig. Diese Nutzungsintensität mit einer vergleichsweise großflächigen Versiegelung hat natürlich wiederum entsprechende, teils weitreichende Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter, wie z.B. Auswirkungen auf die Versickerung von Wasser und die Grundwasserneubildungsrate oder auf die Boden / Untergrundsituation. Bei einem Gewerbegebiet, an einem – wie gegenständlich - zudem überaus für eine gewerbliche Nutzung prädestinierten Standort (u.a. bzgl. Vorbelastungen und Erschließungssituation), ist eine derartige Nutzungsintensität jedoch nicht außergewöhnlich und gesamtplanerisch dem Grunde nach auch wünschenswert, da durch die (intensive) Nutzung dieser vorbelasteten, bestens als Gewerbegebiet geeigneten Flächen grundsätzlich keine wertvolleren Flächen an einem potentiell anderen Standort herangezogen werden müssen (i.S. einer bestmöglichen Nutzung vorhandener Flächenpotentiale, ist dies deshalb i.E. auch grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bewerten).

Gegenüber den **Schutzgütern Lokalklima / Luft, Mensch – Immissionsschutz und Mensch – Erholung** ist von Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen. Wie bei den vorgenannten Schutzgütern beruht diese Einschätzung der Auswirkungs-Erheblichkeit insbesondere auf Bestandssituation / Vorbelastungen sowie auf Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens.

Auf das **Schutzgut Kultur- & Sachgüter**, sind i.V.m. dem Planvorhaben lediglich Auswirkungen geringer Eingriffserheblichkeit zu erwarten.

Ebenfalls sind in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen und abschließend Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen** lediglich Auswirkungen geringer Eingriffserheblichkeit oder keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Letztlich ist die Plangebietsfläche aufgrund der Lage direkt an bzw. aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn BAB 96 sowie wegen der Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle überaus prädestiniert für die geplante gewerbliche Nutzung. Ferner erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht eine zielführende Arrondierung / Vervollständigung der Nordhälfte des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“. Zusätzlich ist zu anmerken, dass durch die Nutzung dieser vorbelasteten, bestens als Gewerbegebiet geeigneten Fläche grundsätzlich auch keine wertvolleren Flächen an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung

herangezogen werden müssen. Somit ist in diesem speziellen Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten Nutzung von besonders geeigneten Erschließungs- / Flächenpotentialen) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung dieser vergleichsweise umfassenden Fläche am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust bzw. die Überbauung der landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen des PG zugunsten eines Gewerbegebietes 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 nahezu ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades, die Festlegung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung, und andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich, in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte 17.727 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten Bebauung / Umsetzung der 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 Anlagen- / Baugebietseingrünung nach zwei Jahren sowie auch 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 wiedergegeben:

8.7 Zusammenfassung der Ergebnisse der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß den Ausführungen der Ziffern 3.1 bis 3.13 dieses Umweltberichts:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit	Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe (bis tendenziell mittlere) Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
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 23.07.2020,

fortgeschrieben am 10.12.2020 sowie redaktionell ergänzt am 15.04.2021

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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach: Geotechnischer Bericht, mit Stand vom 03.11.2015
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach: Geotechnischer Ergänzungsbericht zum Neubau einer Produktions- und Lagerhalle der Fa. Müller Produktions-GmbH, Aktenzeichen AZ 16 10 026, mit Stand vom 02.11.2016
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen, Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung für Flächen im Umgriff / Nahbereich des Plangebietes
- Bayerisches Landesamt für Steuern, Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, 02/2009
- 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
- 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, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ungerhausen aus dem Jahr 2006 inkl. der 2. Änderung aus dem Jahr 2018
- Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München: Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II““, Bericht Nr. M157608/03 mit Stand vom 20.01.2021
- 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)
- 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 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)