



**Gemeinde
Ungerhausen**

2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangssituation – Anlass und Bedarf

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. Baugebietseingrünung, 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, Größe und Bestandssituation sowie Planungseckpunkte

Lage und Größe:

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). 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.

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.

Bestandssituation / 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 Fremddablagerungen 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“ auf dem Gemeindegebiet Holzgünz) 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“ (Kreisstraße MN 17; Fortführung der „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.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. Begründungen der Planvorhaben verwiesen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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 PGund 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.

Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter den Ziffern 1.2.5 sowie 3.5 (Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt) des Umweltberichts verwiesen.

Fachplanungen:

Folgende wesentlichen fachlichen Grundlagen / zu berücksichtigenden Fachplanungen sind im gegenständlichen Fall zu nennen:

- Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan „Unteres Hart II“, Bericht Nr. M157608/03 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom 20.01.2021;
- 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.

Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Zusätzlich liegt die Schalltechnische Untersuchung der Begründung zu der Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

Vorbelastungen:

Als Vorbelastungen sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (vorrangig Ackerbauflächen) sowie den weiteren Flächennutzungen als Verkehrs- und Erschließungsflächen 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 Infrastruktureinrichtungen zu nennen – die direkt südlich und westlich angrenzende Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße bzw. „Hauptstraße“ auf dem Gebiet der Gemeinde Holzgünz (vormaliger Abschnitt der Staatsstraße St 2020)) 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 des bereits bestehenden Teils des Gewerbegebietes anzuführen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. 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).

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.

Dieser naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf 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.

Umweltbericht:

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie insbesondere auch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

Der Umweltbericht ist den Planunterlagen zudem als Bestandteil der Begründung in Anlage beigefügt.

Bewertung der Schutzgüter:

Die zusammengefassten Ergebnisse des Umweltberichtes können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts verwiesen:

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
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

Schutzgut Immissionsschutz - Immissionsschutzfachliche / -rechtliche Belange;

Erstellung eines gesonderten schalltechnischen Gutachtens im Zuge des Planaufstellungsverfahrens

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 der Begründung der Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie der Behörden- und TÖB-Beteiligung

4.1 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 23.07.2020 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.2 Stellungnahmen aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 23.07.2020 eingegangenen **14** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden mit der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2020 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt bzw. abgewogen:

- Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben. Zudem ergingen Hinweise, Ausführungen etc. bezüglich der Themen Sicherung und Wiederherstellung von Vermessungszeichen / Grenzmarken, Erstellung von Breitband- / Glasfaseranschlüssen sowie die Verpflichtung zur Veröffentlichung von Bebauungsplänen im Internet – sowohl während der Verfahrensschritte zur Beteiligung im Zuge des Aufstellungsverfahrens als auch von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Bzgl. der Sicherung und Wiederherstellung von Vermessungszeichen / Grenzmarken wurde zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechenden Hinweise bereits in den Planunterlagen enthalten sind. Die Hinweise zu Breitband- / Glasfaseranschlüssen wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Auch wurden die Hinweise bzgl. der Veröffentlichung von Bebauungsplänen im Internet für die weiterführenden Arbeiten zur Kenntnis genommen und hierzu ausgeführt, dass u.a. die gegenständliche Bebauungsplanänderung aufgrund dessen auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen zur Einsichtnahme zur Verfügung steht. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war allerdings nichts veranlasst.

- Der **Bund Naturschutz, Ortsgruppe Erkheim / Günztal** beantragte über die Ausgleichsflächen und -maßnahmen informiert zu werden, sobald diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt sind. Des Weiteren erging eine Nachfrage bzgl. des Monitoring i.V.m. der Durchführung von Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem wurde angeregt, dass Dachbegrünungen festgesetzt und diese als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Bzgl. des Flächenverbrauchs wurde angeregt ehemaligen Gewerbe- und Brachflächen vorrangig zu verwenden. Weitere Anregungen bezogen sich auf eine zentrale Energieversorgung z.B. mit Hilfe eines Gas-BHKWs, um eine Autarkie des Quartiers zu erreichen, sowie Ladestationen für Elektromobilität und die Ausweisung von Parkplatzflächen in der Bebauungsplanänderung. Bei entsprechender Begründung sollte ausnahmsweise die Asphaltierung der Parkplatzflächen erlaubt sein.

Bzgl. der Ausgleichsflächen wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen unter enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu in die fortgeschriebene Entwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 10.12.2020 für die weiteren Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet wird und dass der Bund Naturschutz im Rahmen des weiterführenden Verfahrensschrittes gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin am gegenständlichen Planaufstellungsverfahren beteiligt wird. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Zur Nachfrage bzgl. der Durchführung des Monitorings i.V.m. Grünordnungs- und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde ergänzend auf die detaillierten Ausführungen im entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Die Anregung zu der Thematik der Dachbegrünung wurde zur Kenntnis genommen. Auf die bereits in den Planunterlagen enthaltene textliche Festsetzung, wonach Dach- und Fassadenbegrünungen zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht sind, wurde entsprechend verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst, da die Gemeinde grundsätzlich bestrebt ist in ihren Bauleitplanungen keine Regelungen zu treffen, die über das aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht situativ (unbedingt) erforderliche Mindestmaß hinausgehen, damit insb. auch eine möglichst weitreichende Wahrung der Eigentumsrechte bzw.

des Handlungsspielraums in Bezug auf die zielführend-zweckmäßige Verwendungsmöglichkeiten des Eigentums gewährleistet ist.

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs wurde mitgeteilt, dass alternative, zur Verfügung stehende Standorte in Bezug auf das gegenständliche Planvorhaben - das im Übrigen im Zusammenhang mit einer Fortentwicklung des östlich bestehenden, ortsansässigen mittelständischen Unternehmens steht (für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau) - und darunter insbesondere auch die zitierten „ehemaligen Gewerbe- und Brachflächen“ im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind. Da die Plangebietsflächen zudem vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sind, wurde mitgeteilt, dass an der verfahrensgegenständlichen Planung bzw. insbesondere auch dem Standort, dem räumlichen Geltungsbereich, der Dimensionierung und flächenmäßigen Ausdehnung des Plangebietes unverändert festgehalten wird. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Die Anregung bzgl. Umsetzung einer zentralen Energieversorgung wurde zur Kenntnis genommen. Auch diesbezüglich wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde grundsätzlich bestrebt ist in ihren Bauleitplanungen keine Regelungen zu treffen, die über das aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht situativ (unbedingt) erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Zusätzlich wurde auf den von Seiten des Gesetzgebers grundsätzlich vorgesehene Ansatz der Freiwilligkeit (u.a. auch in Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten) hingewiesen. Auch wurde an den auf den unmittelbar östlich angrenzenden, bereits umgesetzten Teilbereich des Betriebsgeländes des gegenständlich zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Unternehmens erinnert, das bereits ein offiziell ausgezeichnetes Energie-Konzept aufweist (sog. „Green Factory“ mit einer nahezu energieautarken Gewerbebebauung). Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Genauso wurde bzgl. der Anregung i.V.m. der Errichtung von Ladestationen für die Elektromobilität auf das offiziell ausgezeichnete Energie-Konzept des direkt angrenzenden gegenständlich zur Fortentwicklung anstehenden Unternehmens hingewiesen - sowie insb. auch darauf, dass im Zuge dessen im Bereich des bereits bestehenden Betriebsgeländes bereits mehrere „Ladestationen für die Elektromobilität“ errichtet wurden. Außerdem wurde diesbezüglich auf die weiterführenden Planungen bzw. auf die nachfolgende Planungsebene der Einzelgenehmigung verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Zu der Thematik der Ausweisung von Parkplätzen wurde darauf hingewiesen, dass dieser Punkt in den vorliegenden Planunterlagen bereits in einem ausreichenden und bezogen auf das verfahrensgegenständliche Planvorhaben auch abschließend inhaltlichen Umfang enthalten bzw. berücksichtigt ist. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Insgesamt war zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst bezüglich der 7 Punkte der Stellungnahme des Bund Naturschutz, Ortsgruppe Erkheim / Günztal allerdings nichts veranlasst.

- Das **Sachgebiet Bauwesen des Landratsamtes Unterallgäu** äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit dem im Vorfeld bereits abgestimmten Planvorhaben. Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Höhenentwicklung mit den maximal möglichen 25 m in einem Teilbereich aufgrund der topographischen Situation und Fernwirkung aus ortsplanerischen Überlegungen bereits im obersten Maßstabbereich befindet. Die Bemühungen zur maßstäblichen Staffelung innerhalb des Planungsumgriffs sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingerünung im westlichen Randbereich wurden begrüßt.

Die Ausführungen und Hinweise sowie das grundsätzliche Einverständnis mit dem Planvorhaben wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

- Das **Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu** führte aus, dass derzeit noch keine Stellungnahme abgegeben werden könne, da die Schalltechnische Untersuchung zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht vorlag.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass die Ergebnisse des bzgl. der erforderlichen Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erstellten Fachgutachtens zwischenzeitlich vorliegen und in die fortgeschriebene Entwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 10.12.2020 für die weiteren Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet werden. Weiter wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Planunterlagen – die Planzeichnung und die entsprechenden Kapitel der Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text sowie der Begründung und des Umweltberichtes entsprechend

ergänzt bzw. fortgeschrieben werden. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben und das Fachgutachten selbst der Planung zudem als deren Bestandteil in Anlage (zur Begründung) beigefügt.

- Der **Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** stellte fest, dass im Planungsgebiet selbst Wald nicht betroffen ist. Des Weiteren wurde darum gebeten, im weiteren Verfahren nochmals beteiligt zu werden, da in der Vorentwurfsfassung der Bebauungsplanänderung der zu erbringende natur-schutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf noch nicht konkreten Flächen zugeordnet / festgesetzt war.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass der Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur (u.a. auch bzgl. der Ausgleichsflächen-Zuordnungen) fortgeschriebenen Entwurfsfassung der Planung nochmals gesondert am Planaufstellungsverfahren beteiligt wird. Zudem wurde die Fachstelle in der Anlage I. zur Begründung („Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“) zusätzlich mit aufgenommen bzw. ergänzt. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

- Die **Schwaben Netz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit dem Planvorhaben sofern bei Baumpflanzungen im Bereich der Erdgasleitungen, insbesondere im Bereich der Erdgas-Hochdruckleitung, die FSGV Nr. 939 bzw. das DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ beachtet wird.

Der Hinweis wurde für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Zudem wurde der Hinweis auf die Beachtung des oben genannten Merkblattes noch nachrichtlich-informativ in die Planunterlagen mit aufgenommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

- Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Kempten** ergingen Hinweise zu den Themen Altlasten, Wasserversorgung, Grundwasserstände, Kiesabbau, Siedlungsentwässerung sowie Gewässer und Hochwasser.

Der Hinweis zur Thematik Altlasten, dass im Bereich des Planungsgebietes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, wurde zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst, da diese Information bereits enthalten war.

Ebenso waren die Ausführungen zur Wasserversorgung bzw. dass die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen ist und dass Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind, in den Planunterlagen bereits enthalten. Deshalb war auch diesbezüglich zur Fortschreibung der Planunterlagen nichts veranlasst.

Der Hinweis zum Grundwasserstand entspricht dem bisherigen Kenntnisstand, der in den Planunterlagen bereits enthalten war. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Die Informationen bzgl. der Thematik des Kiesabbaus bzw. dass derartige Flächen nicht betroffen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war nichts veranlasst.

Die Ausführungen und Hinweise i.V.m. der Siedlungsentwässerung sowie das grundsätzliche Einverständnis mit den Festsetzungen bzgl. der Niederschlagswasserbehandlung wurden ebenfalls wie die Empfehlung eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Hinweise waren inhaltlich im Wesentlichen bereits in den Planunterlagen enthalten und bzgl. der Empfehlung zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung wurde zur Kenntnis gegeben, dass fest davon auszugehen ist, dass der Bauwerber im Rahmen der weiterführenden Planungen die Durchführung einer Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro vornimmt, wie dies in der Vergangenheit auch stets erfolgte. Insgesamt war auch diesbezüglich zur Fortschreibung der Planunterlagen deshalb nichts veranlasst.

Abschließend wurde bzgl. der Themenbereiche Gewässer und Hochwasser darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst, die Informationen waren bereits nachrichtlich-informativ in den Planunterlagen enthalten.

Insgesamt war zur Fortschreibung der Planunterlagen bezüglich der sechs Punkte der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten nichts veranlasst.

- Das **Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht**, gab Hinweise zu den Themen Öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Ausführungen und das grundsätzliche Einverständnis bzgl. der Thematik der Öffentlichen Wasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.*

Bzgl. der Abwasserbeseitigung wurde ausgeführt, dass die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem erfolgen soll und dass das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Günztal zugeleitet wird. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass in eigener Zuständigkeit zu klären sei, ob das Kontingent der Gemeinde Ungerhausen an der Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Günztal für das geplante Vorhaben ausreichend ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass die Klärung des Kontingents entsprechend vorgenommen wurde bzw. wird. *Zur Fortschreibung der Planunterlagen war nichts veranlasst, da die Hinweise inhaltlich bereits in einem ausreichenden Umfang in den Planunterlagen enthalten waren.*

Zusätzlich zu dem grundsätzlichen Einverständnis bzgl. der Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung wurde hierzu ausgeführt, dass das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soweit als möglich vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen, vorzugsweise möglichst flächig über die belebte Bodenzone versickert werden soll und dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen unzulässig sei. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser generell vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann. Des Weiteren wurde auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und einige Merkblätter verwiesen, deren Anforderungen bei der Versickerung zu berücksichtigen sind. Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen sind, sofern Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen. *Die Ausführungen und Hinweise sowie das grundsätzliche Einverständnis bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war nichts veranlasst, da die Hinweise inhaltlich bereits in einem ausreichenden Umfang nachrichtlich-informativ in den Planunterlagen enthalten waren.*

Insgesamt war zur Fortschreibung der Planunterlagen bezüglich der drei Punkte der Stellungnahme des Sachgebietes Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu nichts veranlasst.

- Das **Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamtes Unterallgäu** äußerte sich dahingehend, dass abgesehen von den grundsätzlichen Bedenken bzgl. des Flächenverbrauchs keine wesentlichen Hinderungsgründe gegenüber dem Planvorhaben bestehen.

Die grundsätzlichen Bedenken bezüglich des Flächenverbrauchs sowie die Aussage, dass darüber hinaus bzgl. der Belange des Bodenschutzes keine wesentlichen Hinderungsgründe gegenüber dem Planvorhaben bestehen, wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass an verfahrensgegenständlichen Planung bzw. insbesondere auch dem Standort, dem räumlichen Geltungsbereich, der Dimensionierung und flächenmäßigen Ausdehnung des Plangebietes unverändert festgehalten werde. Zum einen da die Plangebietsflächen vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Zum anderen wurde nochmals verdeutlicht, dass andere alternative, zur Verfügung stehende Standorte in Bezug auf das gegenständliche Planvorhaben (das im übrigen im Zusammenhang mit einer Fortentwicklung des östlich bestehenden, ortsansässigen mittelständischen Unternehmens steht (für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau)) nicht vorhanden sind. 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 / St 2020 (günstige Erschließungssituation, starke Vorbelastungen, etc.) befindet sich das Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht außerdem 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. In diesem Zusammenhang wurde auch nochmals auf die umfangreichen Ausführungen unter der entsprechenden Ziffer der Begründung verwiesen. Dadurch waren die diesbezüglichen Belange in den vorliegenden Planunterlagen bereits weitreichend und insbesondere auch im Hinblick auf die Gesamtheit der gegenständlich zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. sonst. relevanten Belange der Planung in einem ausreichenden Umfang enthalten und abgehandelt. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war nichts veranlasst.

- Die **IHK Schwaben** begrüßte die Planung und hatte keine Bedenken, sofern die sich aus der Nähe zur Autobahn ergebenden Vorgaben eingehalten werden.

Die Ausführungen und das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Erfordernisse i.V.m. angrenzenden BAB 96 beachtet / eingehalten werden. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Autobahndirektion Südbayern gesondert am Planaufstellungsverfahren beteiligt wurde und die entsprechenden Belange auf der vorliegenden Ebene des Bebauungsplanes vollständig abgehandelt und beachtet werden. Zur Fortschreibung der Planunterlagen bzgl. der der IHK Schwaben war letztlich nichts veranlasst.

- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verwies auf die unverändert weiter geltenden Stellungnahmen, die im Zuge der Beteiligungsschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 zu der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ abgegeben wurden.

Der Hinweis auf die Stellungnahmen zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse bzw. -texte zu den zwei Stellungnahmen ebenfalls weiterhin unverändert Gültigkeit besitzen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war im Ergebnis nichts veranlasst.

- Die **Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu** äußerte in ihrer Stellungnahme das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung.

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu den aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen unter enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu in die fortgeschriebene Entwurfsfassung der Planunterlagen mit Stand vom 10.12.2020 für die weiteren Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet wird. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

- Die **Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten**, äußerte das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung bei Beachtung / Aufnahme der Hinweise in die Planunterlagen; die Hinweise bezogen sich auf die Themen Bauverbotszone, Zufahrten und Fahrflächen, Gebäude, Emissionen, Oberflächen- und sonstiges Abwasser, Werbeanlagen und Beleuchtung sowie Immissionen.

Die Hinweise zur Bauverbotszone – Freihaltung eines 40 m-Bereiches von Bebauung und Pflanzverbot für Bäume in einem 20 m-Bereich vom Fahrbahnrand – sowie die Darstellung der Bauverbotszone in der Planzeichnung waren in den Planunterlagen bereits enthalten. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war deshalb diesbezüglich nichts veranlasst.

Auch der Hinweis, dass Fahr- und Stellplatzflächen wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten sind, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf dem Gelände befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird, war in den Planunterlagen bereits enthalten. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich ebenfalls nichts veranlasst.

Zu Gebäuden wurden Hinweise bzgl. der Farbgestaltung und der Beleuchtung gegeben, damit eine Ablenkung bzw. Blendung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist. Die beiden, grundsätzlich bereits in den Planunterlagen enthaltenen Hinweise wurden in den „Hinweise durch Text“ in der Auflistung der Punkte ergänzt, die i.V.m. der Autobahn generell zu beachten sind; im Gegenzug wurden diese allerdings aus der daran anschließenden bzw. nachfolgenden Auflistung für die zu berücksichtigenden Maßnahmen innerhalb der Anbaubeschränkungszone herausgenommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend inhaltlich angepasst.

Bzgl. der Thematik Emissionen wurde von Seiten der Autobahndirektion ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist und dass der Antragsteller daher am gesamten Gebäude auf eigene Kosten ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen hat. Des Weiteren könnten gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden. Die inhaltlich grundsätzlich bereits in den Planunterlagen enthaltenen Hinweise wurden in den „Hinweise durch Text“ ebenfalls in der Auflistung der Punkte ergänzt, die i.V.m. der Autobahn generell zu beachten sind; im Gegenzug wurden diese allerdings auch wiederum aus der daran anschließenden bzw. nachfolgenden Auflistung für die zu berücksichtigenden Maßnahmen innerhalb der Anbaubeschränkungszone herausgenommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

Die Hinweise zu Oberflächen- und sonstigem Abwasser, Werbeanlagen und Beleuchtung sowie Immissionen wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. Oberflächen- und sonstigem Abwasser wurde darauf hingewiesen, dass dieses nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden darf; zu Werbeanlagen und Beleuchtung wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone generell keine Werbeanlage errichtet werden dürfen und dass darüber hinaus keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten; bzgl. der Thematik Immissionen erging der Hinweis, dass seitens des Gewerbegebietes keine Immissionen wie Rauch, Staub, etc. ausgehen dürfen, durch welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet wird. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war bzgl. dieser Themen nichts veranlasst, da die entsprechenden Hinweise in den Planunterlagen bereits enthalten waren.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und gab Hinweise zu 20- und 1-kV-Kabelleitungen, 1-kV-Freileitungen sowie Fernmeldeleitungen. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Stromversorgung und die weitere Abstimmung vor Beginn bzw. während den erforderlichen Tiefbauarbeiten.

Das grundlegende Einvernehmen mit dem Planvorhaben und die Hinweise wurden sowohl für die vorliegende Bauleitplanung als auch vorrangig für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der 20-kV-Kabelleitungen wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Trassenverlauf in der Planzeichnung bereits entsprechend enthalten ist genauso wie die weiteren Hinweise bzgl. „Schutzbereich“, „Kabelbeschädigung“, „Kabellageplänen“ inkl. Adresse der Betriebsstelle. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war diesbezüglich nichts veranlasst.

Zu den 1-kV-Freileitungen wurde mitgeteilt, dass nach aktuellem Kenntnisstand im Geltungsbereich selbst (auf den jüngst erfolgten Bau / Ausbau der Gutenbergsstraße wurde hingewiesen) keine 1-kV-Freileitungen mehr vorhanden sind; allerdings wurden zur weiteren Optimierung der Planunterlagen sowie im Hinblick auf die noch benachbart vorhandenen Freileitungen die Hinweise zu den Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabständen bezüglich der 1-kV-Freileitungen ergänzend in die „Hinweise durch Text“ mit aufgenommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

Die Ausführungen und Hinweise sowohl zur Stromversorgung als auch bzgl. der Abstimmung vor Beginn bzw. während den erforderlichen Tiefbauarbeiten wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen sich die Bauwerber oder die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines Spartengesprächs) frühzeitig mit der genannten Stelle in Verbindung setzen werden, um die aktuellen Kabellagepläne anzufordern und die weiteren Planungserfordernisse, -schritte etc. abzuklären. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war diesbezüglich allerdings nichts veranlasst.

4.3 Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung bzw. aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit Stand vom 10.12.2020 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.4 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung mit Stand vom 10.12.2020 gingen **11** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, Bedarf einer Kenntnisnahme etc. ein. Diese wurden in der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2021 wie folgt fach- und sachgerecht abgewogen:

- Das **Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamtes Unterallgäu** verwies auf die Stellungnahme vom 13.10.2020 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

- Auch das **Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** verwies auf die Stellungnahme vom 24.09.2020 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

- Das **Sachgebiet Bauwesen des Landratsamtes Unterallgäu** hatte keinen Einwand gegen die Planung. Die geplante Höhenentwicklung im Bereich der Planungsschablone bzw. Baugebiets-Teilfläche GE-IV wurde nach wie vor kritisch und im obersten Maßstabbereich gesehen. Die Bemühungen zur maßstäblichen Staffe- lung sowie die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung wurden dagegen begrüßt.

Die Ausführungen und Hinweise sowie die fachliche Haltung bzw. nach wie vor kritische Sichtweise bzgl. der Höhenentwicklung im Bereich der Baugebiets-Teilfläche GE4 „im obersten Maßstabbereich“, aber zugleich auch das grundsätzliche Einverständnis mit dem im Vorfeld bereits mehrfach entsprechend abgestimmten Plan- vorhaben wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

- Von Seiten des Sachgebietes **Tiefbau des Landratsamtes Unterallgäu** ergingen Hinweise zu Regelun- gen, die innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße gelten. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass diese Regelungen auch für zwei der gebietsexternen Ausgleichsflächen gelten, da diese an der Kreisstraße MN 16 liegen. Weitere Hinweise wurden bzgl. der Zufahrt von der neuen Gewerbegebietsfläche auf die Kreisstraße MN 17 gegeben. Schließlich wurde noch darauf hingewiesen, dass durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße von Holzgünz die „Hauptstraße“ in dem Bereich, der direkt westlich an das Plangebiet an- grenzt zur Kreisstraße (MN 17) abgestuft wurde.

Die Hinweise zu Regelungen, die innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße gelten, waren in den Planunterlagen großteils bereits enthalten, die noch nicht enthaltenen wurden in den Planunterlagen inhaltlich-redaktionell ergänzt. Weiterhin wurden in der Planzeichnung die geplanten Baumstandorte entspre- chend geringfügig verschoben, damit die Bäume den jeweils notwendigen Mindestabstand von 4,50 m zur Fahrbahnkante auch plangraphisch einhalten. In den Plandarstellungen zu den beiden Ausgleichsflächen, die entlang der Kreisstraße MN 16 liegen (Flurnummern 206 bzw. 210 und 210/2 der Gemarkung Ungerhausen), wurde jeweils die Grenze der Anbauverbotszone inhaltlich-informativ ergänzt. Bzgl. der Zufahrt von der neuen Gewerbegebietsfläche auf die Kreisstraße MN 17 wurden die Planunterlagen noch dahingehend konkretisiert bzw. abschließend inhaltlich präzisiert und dem Wortlaut nach redaktionell vereinheitlicht, sodass eindeutig daraus hervorgeht, dass die Zufahrt / verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen über die Kr MN 17 ausschließlich innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung festgesetzten „Ein- / Zufahrtbereiches“ zu- lässig ist - dessen Breite max. 15,0 m gemessen an der Straßenbegrenzungslinie beträgt.

Abschließend wurden die Planunterlagen noch dahingehend nachrichtlich-informativ aktualisiert, dass durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße von Holzgünz die „Hauptstraße“ bzw. bisherige Staatsstraße ST 2020 in dem Bereich, der westlich an das Plangebiet angrenzt, zur Kreisstraße (Kr MN 17) abgestuft wurde. Deshalb

wurde in der Planzeichnung in diesem Bereich auch die Grenze der Anbauverbotszone entsprechend nachgeführt (von einer ursprünglichen Entfernung von 20 m zum Fahrbahnrand auf nunmehr lediglich noch 15 m).

Die Planunterlagen werden entsprechend nachrichtlich-informativ fortgeschrieben bzw. geringfügig inhaltlich-redaktionell angepasst.

- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verwies auf die Stellungnahme vom 13.10.2020 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

- Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim** hatte Anmerkungen zu einer der gebietsexternen Ausgleichsflächen, da in der Maßnahmenkonzeption für diese Fläche eine breite Waldrandfläche enthalten ist, welche i.E. eine Erstaufforstungsfläche darstelle. Letztlich wurde diesbezüglich das Einverständnis gegeben – ohne Erfordernis zur Durchführung eines Erstaufforstungsverfahrens nach Art. 15 BayWaldG. Da nach Lage und Ausmaß des Waldrandes keine Versagungsgründe nach Art. 15 Abs. 2 BayWaldG erkennbar waren, wurde der Erstaufforstung zugestimmt. Es bestand auch das Einverständnis, dass die Erstaufforstungserlaubnis durch Satzung der Gemeinde über die Bauleitplanung erteilt wird.

Die Hinweise und Ausführungen sowie das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen – auch für die weiterführenden Planungen zur Umsetzung der Ausgleichsfläche. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war letztlich nichts veranlasst.

- Die **LEW Verteilnetz GmbH** verwies auf die Stellungnahme vom 12.10.2020 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

- Die **IHK Schwaben** begrüßte das Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung und hatte grundsätzlich keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens. Allerdings wurde angemerkt, ob die Autobahndirektion Südbayern im Zuge des Planungsprozesses beteiligt wurde.

Die Ausführungen und das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Autobahndirektion Südbayern (seit 01.01.2021 „Die Autobahn GmbH des Bundes“) sowohl im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde und die entsprechenden Belange auf der vorliegenden Ebene des Bebauungsplanes vollständig abgehandelt und beachtet werden. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

- Der **Bund Naturschutz, Ortsgruppe Erkheim / Günztal** begrüßte die Ausgleichsflächen und -maßnahmen grundsätzlich und gab weitere Empfehlungen bzw. Anregungen bzgl. der Optimierung der Ausgestaltung der Ausgleichsflächen. Außerdem wurde eine ergänzende Anfrage i.V.m. einer Konkretisierung zur Thematik der Durchführung des Monitoring bzgl. der Ausgleichsflächen und der grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Anlagen- / Baugebietseingrünung gestellt.

Das grundsätzliche Einverständnis bzgl. der Ausgleichsflächen und -maßnahmen sowie die Empfehlungen / Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass an den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu u.a. auf Grundlage einer gesonderten und umfassenden Ortseinsicht abgestimmten bzw. festgelegten übergeordneten Maßnahmenkonzeptionen für die naturschutzfachliche Aufwertung der Ausgleichsflächen in der vorliegenden, aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Form auf Ebene der gegenständlichen Bauleitplanung unverändert festgehalten wird. Allerdings werden die Hinweise bzw. ergänzenden Anregungen / Empfehlungen zu den Ausgleichsmaßnahmen für die weiterführenden Planungen zur konkreten Umsetzung der Ausgleichsflächen zur Kenntnis genommen. Bzgl. des Monitorings wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Thematik keinen Gegenstand der Bauleitplanung darstellt. Weiterhin ist die Sachlage mit den in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen, Darlegungen, Formulierung, etc. in einem ausreichenden und bezogen auf das vorliegende Planaufstellungsverfahren bzw. auf Ebene des

Bebauungsplanes / der verbindlichen Bauleitplanung auch abschließenden Umfang bereits berücksichtigt und abgehandelt. Allerdings wurde abschließend mitgeteilt, dass die Gemeinde (nachfolgend zum gegenständlichen Planaufstellungsverfahren) zu gegebener Zeit die Thematik bzw. die diesbezügliche, situativ-bedarfsgerechte weitere Vorgehensweise in Berücksichtigung der jeweils einzubeziehenden Belange beraten bzw. erörtern und festlegen wird. Insgesamt war bzgl. der Inhalte der Stellungnahme zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst nichts veranlasst.

- Das **Fernstraßen-Bundesamt** wies auf die Anbauverbotszone (40 m-Bereich senkrecht zur Fahrbahnkante der Autobahn) sowie die Anbaubeschränkungszone (100 m-Bereich senkrecht zur Fahrbahnkante der Autobahn) entlang der Autobahn hin sowie auf weitere Regelungen insb. bzgl. Hochbauten und Werbeanlagen, die in diesen Zonen gelten.

Die Hinweise waren in den Planunterlagen bereits enthalten. Zur Fortschreibung der Planunterlagen war nichts veranlasst.

- **Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten** wies, ebenso wie das Fernstraßen-Bundesamt, auf Regelungen hin, die innerhalb der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone entlang der Autobahn gelten bzw. vorrangig auch für die weiterführenden zu beachten sind (insb. zu den Themenbereichen Farbgestaltung bzw. Beleuchtung; Rauch-, Stau- oder Dampfemissionen; Oberflächen- und sonstiges Wasser; bauliche Anlagen, Nutzungen etc.; Fahr- und Stellplatzflächen in der Baubeschränkungszone (100 m- Bereich); Werbeanlagen sowie Elemente von Photovoltaikanlagen). Generell erging erneut der Hinweis, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können und dass evtl. notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen vom jeweiligen Bauherrn auf eigene Kosten erstellt werden müssen.

Die Hinweise waren in den Planunterlagen bereits enthalten. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Die gegenständliche Planung stellt – wie bereits unter Ziffer 1. der Zusammenfassenden Erklärung „Ausgangssituation – Anlass und Bedarf“ 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, St 2020 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 von Planungsalternativen / -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 ortsplanerisch-städtebaulichen Erfordernisse unterschiedliche Baugebiets-Teilflächenbereiche auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend geprüft.

Damit einhergehend fanden im Verlauf dieses Planungsprozesses auch zahlreiche Abstimmungen, Gesprächstermine 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 „Festsetzungskulisse“ 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 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 / 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.

Mindelheim, den 16.04.2021

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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