



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

3. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „UNTERES HART III“

VORENTWURFSFASSUNG
mit Stand vom 14.09.2023

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

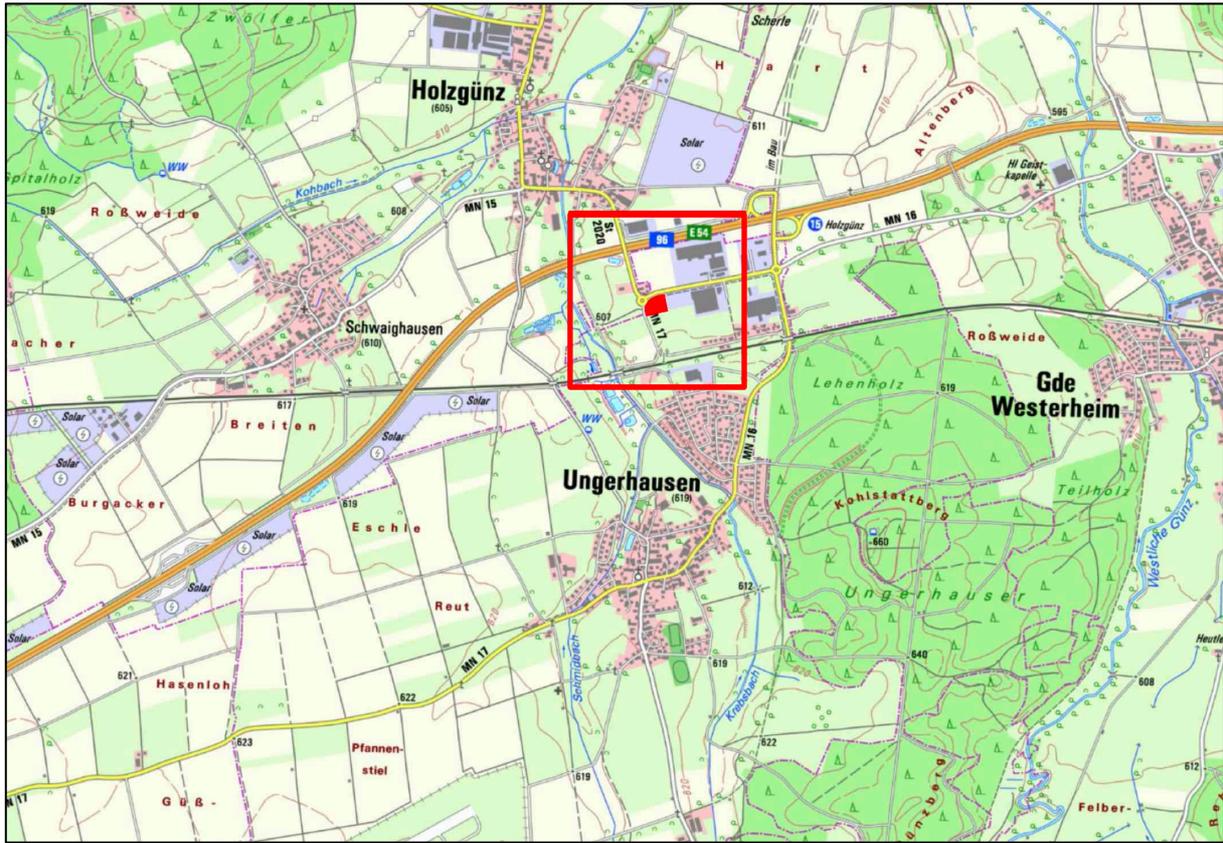
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ungerhausen, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), die vorliegende

3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Unteres Hart III"

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

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

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche 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 DER 3. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom
Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 943 und 943/3 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 943/1, 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 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 5.001 m² ist zugeordnet / festgesetzt auf
- einer Teilfläche von xxx m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. xxx der Gemarkung xxx (gesamte Flächengröße des Grundstückes: xxxx m²; Anrechenbarkeitsfaktor: x,x) sowie
 - (...).

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

Diese Grundstücke / Grundstücksteilfläche(n) sind ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung bzw. Erweiterung 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.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß beträgt einen Wert von 0,80.
Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner durch den in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Wert für die höchstzulässige Firsthöhe (FH) bestimmt.

- 3.2 Innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. Ziffer 15.3 PlanZV) mit besonderer Zweckbestimmung "St/Lf" ist für die dort nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports) eine Firsthöhe (FH) von 622,50 m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) als Höchstmaß zulässig.
- 3.2.1 Eine Überschreitung der gem. § 3.2 max. zulässigen Firsthöhe (FH) durch nachweislich erforderliche technische Anlagen wie z.B. Kamine, Lüfter, u.ä. sowie zusätzlich auf Überdachungen für Anlagen gemäß § 6.4 kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- 3.3 Als Bezugs- bzw. Messpunkte für die Firsthöhe (FH) werden sowohl jeweils die Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes der Stellplatz-Überdachungen (Carports) definiert als auch der jeweilige obere Abschluss (i.S. des jew. höchstgelegenen Punktes) der gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien bestimmt.
- 3.4 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugechnet.

§ 4 ABSTANDSFLÄCHEN

- 4.1 Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO finden Anwendung.

§ 5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

- 5.1 Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) und Nebenanlagen / überdachte Stellplätze (Carports) sowie Lagerflächen, Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dgl. dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. Ziffer 15.3 PlanZV) mit jeweiliger besonderer Zweckbestimmung errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO):
- 5.1.1 Innerhalb der mit besonderer Zweckbestimmung als „St“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung ist nur die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen bzw. den aus betriebsorganisatorischer Sicht hierfür nachweislich erforderlichen baulichen Anlagen zur verkehrlichen Erschließung zulässig. Eine Errichtung insbesondere von Einhausungen und dgl. sowie Überdachungen ist auf diesen Flächen unzulässig.
- 5.1.2 Innerhalb der mit besonderer Zweckbestimmung als „St/Lf“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung ist nur die Errichtung von Stellplätzen (offen bzw. nicht überdacht) und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen zulässig. Die Errichtung insbesondere von (Neben)Gebäuden und Garagen ist unzulässig.
In Verbindung mit Lagerflächen kann, sofern aus betriebsorganisatorischer Sicht nachweislich erforderlich, die Errichtung von weiteren sonst. Nebenanlagen (wie z.B. insbesondere Überdachungen sowie bereichs- / teilweise Einhausungen und dergleichen) ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°.
- 6.2 Grelle sowie auffallende Farbigeit und Oberflächengestaltung sind an Außenbauteilen / Außenwänden und Dach nicht zulässig.
- Hinweis: Empfohlen werden gedeckte Farbtöne bzw. Farbgebungen in Pastelltönen.
- 6.2.1 Dach- und Außenbauteil- / Außenwandbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 6.3 Dachständer und Einrichtungen sowohl an den überdachten Stellplätzen (Carports) als auch an den gelagerten bzw. abgestellten Gegenständen wie z.B. Krane und Container, etc. für Antennen sowie die oberirdische Zuführung von Leitungen und dergleichen sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.4 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.
- 6.5 Werbeanlagen sind im gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich unzulässig.

§ 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 sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
- 8.2 Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) und überdachte Stellplätze (Carports) 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.
Weiterhin ist auf dem in der Planzeichnung eingetragenen, 2,0 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie am Westrand der Flächen eine Gehölz-Bepflanzung unzulässig (i.S. eines bestmöglichen vorsorgenden Sichtschutzes i.V.m. dem angrenzenden Fuß- und Radweg).
- 8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ die Errichtung von Einfriedungen gem. § 7 zulässig. Die Festsetzung § 11.1 gilt übergeordnet.
- 8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 8.3 als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Einzelgehölz-Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.4.2 Auf den unter § 8.4 genannten Flächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.5 Auf den privaten Grünflächen besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 8.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten / ausgeformten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- 6 bis 8 m breite Flächenstreifen: Pflanzbindung zur Anlage einer mind. 3-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Gehölzstruktur. 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. Auf Ziffer 8.4.1 wird verwiesen;
 - < 6 m breiter Flächenstreifen: Pflanzung einer flächigen bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 bis 4 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf Ziffer 8.4.1 wird verwiesen.
- 8.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und mind. 2. Wuchsordnung (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).
Auf Ziffer 8.4.1 wird verwiesen.
- 8.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu 3,0 m veränderlich.

Hinweise zur Freiflächengestaltung:

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

Inhalt dieses Plans ist: Größe der begrünter Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Größe und Material der befestigten Flächen, Einfriedungen und Nebenanlagen; Höhenangaben des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen.
Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

- 8.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.8 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung der ersten baulichen Anlagen (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweise: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. (künftige) Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu zulässig.

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

- 9.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 5.001 m² festgesetzt.

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

- 9.2 Der 5.001 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern erbracht bzw. komplett außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zugeordnet bzw. festgesetzt.

9.2.1 Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsflächen:

- xxx m² zu Grundstück Fl.-Nr. xxx der Gmkg. xxx (Anrechenbarkeitsfaktor: x,x),
- xxx m² zu einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. xxx der Gmkg. xxx (gesamte Flächengröße des Grundstückes: xxx m²; Anrechenbarkeitsfaktor: x,x) sowie
- (...).

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

Bedarfsweise / entsprechend der jeweiligen fachlichen Erfordernisse erfolgt in diesem Zusammenhang zusätzlich ggf. auch noch die Festsetzung der nachfolgenden Regelungen:

- 9.3 *Sofern die gebietsexternen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücke / Grundstücks-Teilflächen der Flur-Nummern xxx, xxx und (...), jeweils Gemarkung xxx, in Privateigentum verbleiben, sind diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.*
- 9.4 *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 hat ausschließlich über das östlich angrenzende Grundstück 943/1 der Gmkg. Ungerhausen (= vom Bestands-Betriebsgelände aus) zu erfolgen.
- 10.1.1 Der in der Planzeichnung zusätzlich nach Richtung Westen zur „Bahnhofstraße“ hin ausgewiesene, durchgehend 7,5 m breite Flächenbereich, welcher per Planzeichen als „Ausfahrt“ festgesetzt ist, ist ausschließlich als „Notausfahrt“ (i.V.m. der betrieblichen Nutzung) zur „Bahnhofstraße“ zur Nutzung zulässig. Die maximal zulässige Fahrbahnbreite dieser festgesetzten „Ausfahrt“ beträgt im Bereich des Baulandes max. 6,5 m gemessen an den Fahrbahnaußenkanten.
- 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 „Bahnhofstraße“ 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 (...).
- Hinweis: Die Ergebnisse des bzgl. der Belange des Immissionsschutzes zwingend erforderlichen Fachgutachtens (erstellt durch das bereits durch die Gemeinde hierfür beauftragte Fachplanungsbüro Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg) werden als Bestandteil der Planunterlagen spätestens in die Entwurfsfassung für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet!*

§ 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.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage der baulichen Anlagen darzustellen.

§ 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 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 16.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche 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 Sickeranlagen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßenebenenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtbereich 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.

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

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Das gesamte innerhalb des Baugebietes 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 wasser-

rechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (LRA) Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen.

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen.

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

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

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

3. ABWASSERENTSORGUNG

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

4. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ

4.1 Bodenschutz

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu be-

rücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

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

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Geologie /Boden

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, Digitale Geologische Karte 1:25.000, 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.

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

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden geotechnischen Ergänzungsberichts der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 02.11.2016, 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) für die nordöstlich des PG gelegenen Baugebietsflächen erstellt wurde, kann auch für die Flächen des gegenständlichen PG (aufgrund der direkten räumlichen Nähe zum PG erscheinen die Ergebnisse weitreichend übertragbar) 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.

4.3 Topographische Verhältnisse

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 614,6 bis 614,8 m ü. NN, die Nordgrenze auf 614,3 bis 614,5 m ü. NN. In Ost-West-Richtung sind ebenfalls nur geringe Höhenunterschiede vorhanden.

Die Höhenlage des bestehenden westlich und nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges weist, gemessen an den jew. Fahrbahnaußenkanten (im direkt benachbarten Wege-Abschnitt), von Westen entlang der „Bahnhofstraße“ bis Nordosten entlang der „Gutenbergstraße“ Werte von ca. 614,8 / 614,9 m ü. NN bis ca. 614,40 m ü. NN auf.

4.4 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 Ergebnisse von Untersuchungen, die für in der Nähe des gegenständlichen Plangebietes gelegene Flächen durchgeführt wurden (Geotechnischer Bericht 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.

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 bauliche Anlagen zu ergreifen.

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

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4.5 Oberflächengewässer - Hochwasserschutz

Im Planungsgebiet (PG) selbst 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 „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt im sog. wassersensiblen Bereich verzeichnet.

Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den rund 270 m westlich des Planungsgebietes gelegenen Krebsbach ist insbesondere aufgrund der topographischen Gegebenheiten (das Fließgewässer liegt mehr als 10 m tiefer) auszuschließen.

5. **IMMISSIONSSCHUTZ**

5.1 Gewerbegebietsflächen / Gewerbelärm

Die Ergebnisse des bzgl. der Belange des Immissionsschutzes zwingend erforderlichen Fachgutachtens (erstellt durch das bereits durch die Gemeinde hierfür beauftragte Fachplanungsbüro Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg) werden als Bestandteil der Planunterlagen spätestens in die Entwurfsfassung für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet!

5.2 Autobahn BAB 96 München-Lindau / Verkehrsgeräusche

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ca. 240 m nördlich des Plangebietes verlaufende 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.

5.3 Bahnbetrieb / Bahnlinie Buchloe-Lindau

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau befindet sich ca. 240 m südlich 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 Süden 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“ des LFV Bayern auszubauen.

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

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

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

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

Im gesamten Plangebiet sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben!

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

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

Pflanzenliste

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

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

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

Allgemeine Hinweise

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass (künftige) Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen).

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

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE SITUATION – ERGEBNISSE ARTENSCHÜTZERISCHE UNTERSUCHUNG

Mit Blick auf die Bestandssituation der Vorhabenflächen ist festzustellen, dass diese seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt werden und sich in der Zwischenzeit dort durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat.

Nach einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde wurde zur Abklärung von ggf. bestehenden bzw. möglichen naturschutzfachlichen Konflikten die Durchführung einer Erhebung insb. der Zuanidechse, von Vögeln und weiteren Befunden (z.B. Falter, wie den Nachtkerzenschwärmer) in Abstim-

mung mit der Behörde als erforderlich erachtet. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes ein gesondertes Fachgutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 und Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (s. Ziffer 4. „Fazit“, S. 6):

„Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst. Die Beantragung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG wäre deshalb nicht erforderlich.

Empfohlen wird mit dem Abschieben der Fläche noch so lange wie möglich zu warten, um den Insekten noch ausreichend Zeit zu geben ihr Entwicklungsstadien abzuschließen. Gut wäre, wenn mit den Arbeiten erst ab dem 01.09.2023 begonnen wird.“

Ergänzend hierzu wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf den „unmittelbaren künftigen Zwischenstatus“ der Flächen nach der Abfuhr des Materials bis zur möglichen bzw. tatsächlichen Umsetzung der geplanten Bebauung / baulichen Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht noch dringend auf folgendes hingewiesen:

Im gegenständlichen Fall ist es dabei nachfolgend bzw. nach der Räumung der Flächen insbesondere von Bedeutung, dass keine temporären Lebensräume / Standortqualitäten, etc. für die mögliche Besiedelung von geschützten Pionier-Arten (wie beispielsweise Kreuzkröte & Gelbbauchunke i.V.m. kleinräumlichen wechselfeuchten, verdichteten Bereichen) weiterhin entstehen bzw. quasi als „Nebenprodukt“ der Material-Beseitigung geschaffen werden. Aufgrund dessen wird zur bestmöglichen Vermeidung von evtl. diesbezüglich künftig möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen eine (Zwischen)Ansaat der Flächen mit intensiver Bewirtschaftung vorgeschlagen / dringend empfohlen; im Übrigen würde sich hierdurch nach derzeitigem Sachstand für den Bauwerber aus naturschutzfachlicher Sicht auch eine (zwischen)zeitlich grundsätzlich sehr hohe Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Flächen im Zeitraum nach Abfuhr des Materials bis zum Zeitpunkt der künftigen tatsächlichen Umsetzung des geplanten Vorhabens / von baulichen Maßnahmen ergeben.

9. BESCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE IN VERBINDUNG MIT DER ANGRENZENDEN KREISSTRASSE MN 15

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

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist insbesondere bzgl. der Punkte Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen, etc. gegebenenfalls eine enge Abstimmung mit der entsprechend zuständigen Stelle durchzuführen.

Insbesondere sind die Grundstücke bzw. ist das Gelände entlang der Kreisstraße so anzulegen, dass weder Niederschlagswasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen / die Kreisstraße abfließen kann.

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

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

10. UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

10.1 20-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Westlich und nördlich an das PG angrenzend, im Bereich der „Bahnhofstraße“ und „Gutenbergstraße“, verläuft die 20-kV-Kabelleitung mit Bez. „UNG 107“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Verlauf wurde nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen.

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

10.2 Gasleitungen der Schwaben Netz GmbH

Im Bereich der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15 verlaufen eine Gasleitung der Druckstufe DP1 sowie eine Gasleitung der Druckstufe DP 16 der Schwaben Netz GmbH.

Generell wird darauf hingewiesen, dass deren Bestand und Betrieb nicht durch Bau- oder Pflanzmaßnahmen beeinträchtigt werden darf. Bei Baumpflanzungen bzw. allen Gehölzpflanzmaßnahmen im Bereich der Erdgasleitungen sind die Regelungen des FSGV-Merkblattes Nr. 939 bzw. des DVGW-Merkblattes GW 125 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

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 Memmingen (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 und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen; d.h. im vorliegenden Fall entlang der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15, da die Zufahrt / verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen ausschließlich über das östlich angrenzende Grundstück 943/1 der Gmkg. Ungerhausen (= vom Bestands-Betriebsgelände aus) erfolgt.

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.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Aufstellen eines Krans gegebenenfalls (in Abhängigkeit von der Höhe) einer Genehmigung durch das Luftamt Südbayern bedarf (Sachgebiet 25 der Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München; luftamt@reg-ob.bayern.de).

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

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen
fon 08393-9360
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 14.09.2023
- III. „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“, Dipl.-Biologe Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, mit Stand vom Juli 2023
- IV. Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „...“, Bericht Nr. ... der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben trägt die Gemeinde, an einem insbesondere aufgrund von Lage und bereits bestehender Verkehrsinfrastruktur für eine weiterführende gewerbliche Entwicklung hervorragend geeigneten bzw. prädestinierten Standort, den Planungen für den erforderlichen Ausbau bzw. die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des auf den östlich benachbarten Flächen bereits ansässigen mittelständischen Unternehmens für die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien Rechnung. Im Flächenumfang der gegenständlichen Planung ist dabei seitens der Fa. CB-tec GmbH die Umsetzung weiterer, dringend benötigter Lager- und insb. Stellplatzflächen geplant. Mit Blick auf eine zeitgemäße, u.a. auch die Belange des Klimaschutzes weitreichend berücksichtigende Planungskonzeption wird auf den im Vorhabenbereich zulässigen Überdachungen (darunter insb. auch Stellplatz-Überdachungen (Carports)) zudem die Umsetzung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht.

Ferner wird aus gesamtplanerischer Sicht die Möglichkeit zur Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung gegeben, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber der freien Landschaft der benachbarten Hochterrasse.

Das Planvorhaben dient damit, in konsequenter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, der nachhaltigen Standortsicherung des ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes und damit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde.

Die gegenständliche 3. 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 III“ 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 - vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker und in der Folgezeit (bis September/2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzte - Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die Kreisstraße MN 15 / „Gutenbergstraße“ und westlich an die „Bahnhofstraße“. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bereits bestehende östlich angrenzende Betriebsgelände der Fa. CB-tec GmbH bzw. über die dort bereits vorhandenen Zufahrtbereiche zur „Gutenbergstraße“; zusätzlich ist am südwestlichen Randbereich eine weitere Ausfahrt mit einer max. zulässigen Fahrbahnbreite von 6,5 m, ausschließlich als „Notausfahrt“ i.V.m. der betrieblichen Nutzung!, zur „Bahnhofstraße“ aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderlich und planungskonzeptionell entsprechend berücksichtigt.

Östlich des Plangebietes (PG) grenzen vollständig bebaute Flächen des Gewerbegebietes „Unteres Hart III“ bzw. des Bestands-Betriebsgeländes der Fa. CB-tec GmbH an; südlich sowie westlich der „Bahnhofstraße“ intensiv landwirtschaftlich (vorrangig als Ackerflächen) genutzte Flächen. Der Flächenbereich des Gewerbegebietes „Unteres Hart II“ direkt nördlich gegenüberliegend der Kr MN 15 / „Gutenbergstraße“ – bis zur Trasse der BAB 96 – wird derzeit im Zuge des erforderlichen Ausbaus / der baulichen Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des dort im östlichen Anschluss ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau bebaut. Im (Süd)Westen dieser Fläche befindet sich, bereits auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz, ein mit einem vorrangig wohngenutzten Gebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2, auf dem Grundstück Flur-Nummer 530 der Gemarkung Holzgünz). Darüber hinaus ist unmittelbar westlich der Kreisstraße MN 15 eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgünz) vorhanden, mit einem ansonsten landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Wiese bzw. Weide genutzte Flächenumfang.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,7 ha große räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 943 und 943/3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 943/1, 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 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

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

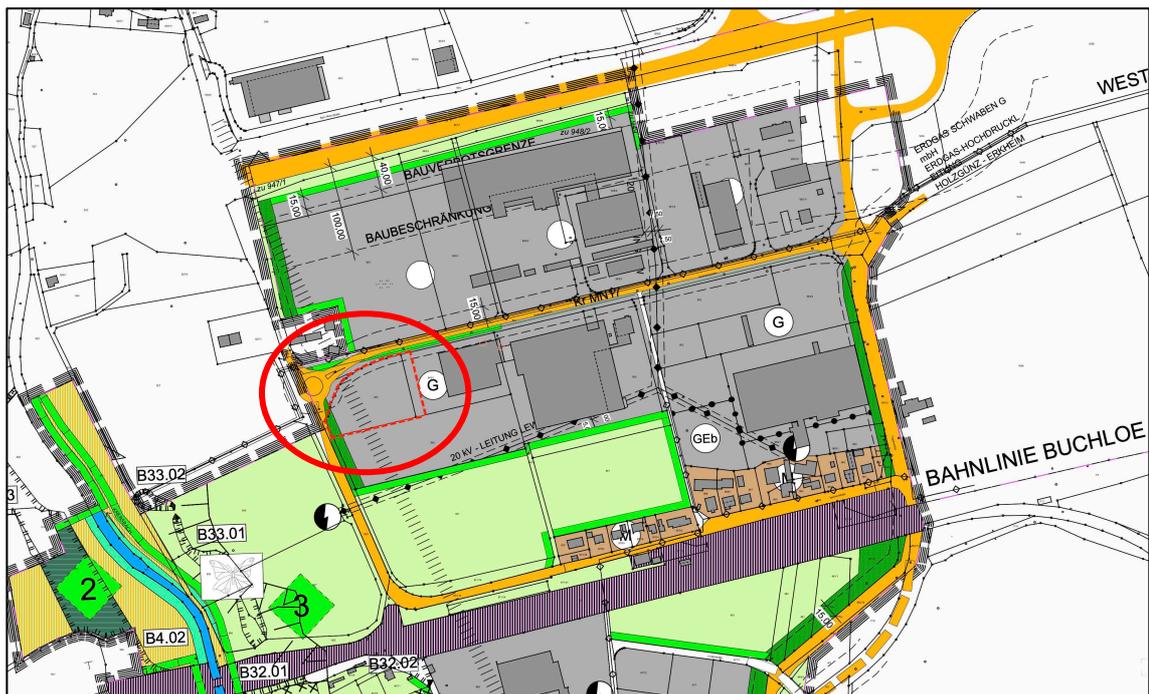
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahren erstellt. Dieser wird dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

der 2. Änderung 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006 der Gemeinde Ungerhausen (inkl. der 2. FNP-Änderung in der Fassung vom 13.09.2018) ist die Fläche des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt.

Damit entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung den Darstellungen des FNP und die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist vollumfänglich gegeben. Die gegenständliche 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans wird folglich aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung. Die Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Stand vom 14.12.2006 inklusive der 2. Änderung des FNP mit Stand vom 13.09.2018 mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte und des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung (ohne Maßstab)

3.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

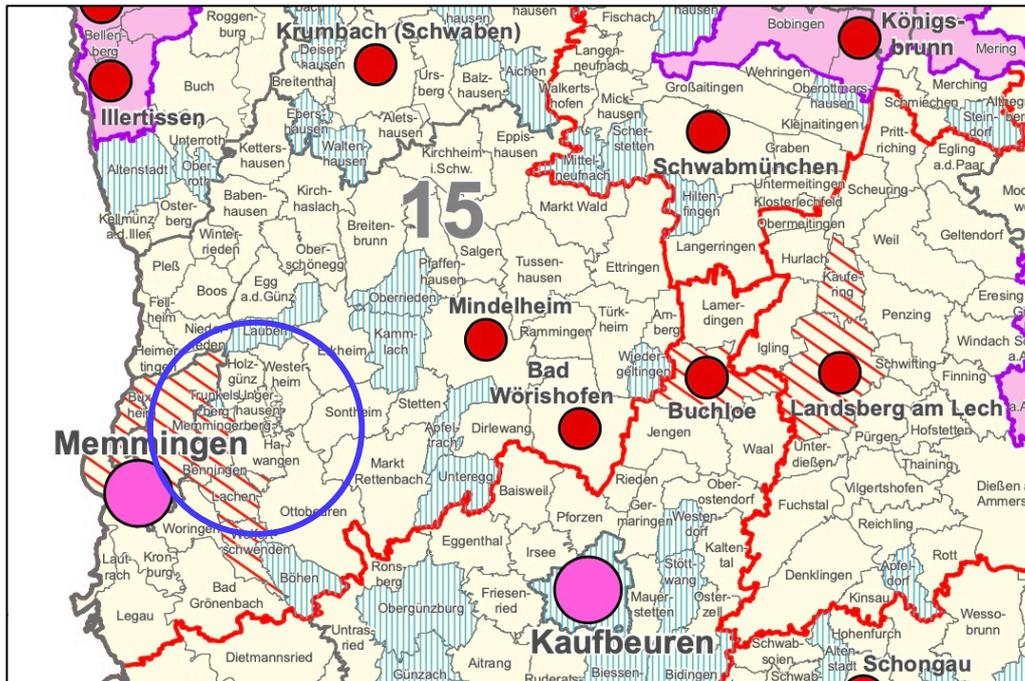
3.4.1 Regionalplanung sowie Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

- Die Gemeinde Ungerhausen gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an.
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum Allgemeinen Ländlichen Raum.

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

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

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



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

Wesentliche Aussagen des LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus dem Jahr 2023 i.V.m. dem Planvorhaben (Auszug):

- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume.
- 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 aus dem Jahr 1987 (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. (...)

3.4.2 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 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 an bereits umgesetzte Gewerbegebietsflächen und überörtliche Verkehrsinfrastruktur (Kr MN 15) angrenzende Vorhabengebiet ist insbesondere auch aufgrund der baulichen Bestands- und Erschließungssituation durch die Kreisstraße, 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 nördlich gelegene BAB 96 und die etwas weiter südlich gelegene überregionale Bahnlinie München-Memmingen-Lindau sprechen für die grundsätzliche Eignung des Standortes i.V.m. einer intensiven gewerblichen Nutzung.

Alternative Standorte für ein Gewerbe(tell)gebiet mit diesen aus gesamtplanerischer Sicht günstigen Voraussetzungen / Standort-Vorzügen sind auf dem Gebiet der Gemeinde Ungerhausen nicht vorhanden (insbesondere bzgl. Erschließungssituation, Vorbelastung 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 insb. auch den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des unmittelbar östlich der Plangebietsflächen benachbart ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien 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 die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien 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.

3.4.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ 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. weitere Vervollständigung eines bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes) sowie die Lage zur BAB 96, zur Bahnstrecke München-Memmingen-Lindau und zur Kr MN 15 (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.

Da auf den Plangebietsflächen selbst keine Hauptbaukörper / Gebäude sondern nur die Anlage von Stellplätzen (offen bzw. überdacht) und Lagerflächen (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen zulässig ist, erübrigt sich im verfahrensgegenständlichen Einzelfall insb. auch eine Festsetzung durch die eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird. Durch die auf der Plangebietsfläche zulässigen Nutzungen ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG ohnehin ausgeschlossen.

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) wurde vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker und in der Folgezeit (bis September/2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt. Der östliche Randbereich des Plangebietes, in dem die verfahrensgegenständliche Planung die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ überlagert bzw. künftig ersetzen wird, ist teils bereits v.a. durch Stellplatz-, Hof- und Erschließungsflächen überbaut, teils als randliche Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung angelegt (inkl. einer Einfriedung bzw. Zaunanlage aus Metall). Mit Blick auf diese besondere Bestandssituation bzw. der zwischenzeitlich erfolgten Nutzung eines Großteils der Vorhabenflächen zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial ist festzustellen, dass sich dort in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Natur-

haushalt und Landschaftsbild zu bewerten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“.

Aufgrund dessen wurde zur Abklärung von ggf. bestehenden bzw. möglichen naturschutzfachlichen Konflikten die Durchführung einer artenschützerischen Erhebung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu als erforderlich erachtet. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst. Weiterführend wird auf die Inhalte u.a. des nachfolgenden Kapitels 4.2.4 sowie der Ziffer 8. der Hinweise durch Text verwiesen.

Östlich des Plangebietes (PG) grenzen vollständig bebaute Flächen des Gewerbegebietes „Unteres Hart III“ bzw. des Bestands-Betriebsgeländes der Fa. CB-tec GmbH an; südlich sowie westlich der „Bahnhofstraße“ intensiv landwirtschaftlich (vorrangig als Ackerflächen) genutzte Flächen. Der Flächenbereich des Gewerbegebietes „Unteres Hart II“ direkt nördlich gegenüberliegend der Kr MN 15 / „Gutenbergstraße“ – bis zur Trasse der BAB 96 – wird derzeit im Zuge des erforderlichen Ausbaus / der baulichen Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des dort im östlichen Anschluss ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau bebaut. Im (Süd)Westen dieser Fläche befindet sich, bereits auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz, ein mit einem vorrangig wohngenutzten Gebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2, auf dem Grundstück Flur-Nummer 530 der Gemarkung Holzgünz). Darüber hinaus ist unmittelbar westlich der Kreisstraße MN 15 eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgünz) vorhanden, mit einem ansonsten landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Wiese bzw. Weide genutzte Flächenumgriff.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabenbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die überplant bzw. für eine Überbauung herangezogen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung.

Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Ungerhausen befindet sich im naturräumlichen Bereich der „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“ (04). Die Landschaft der Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Talräume der Fließgewässer und die zwischenliegenden tertiären (voreiszeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt im Bereich der Hochterrasse im weiteren Talraum des Krebsbachs, einem linken Zufluss der Westlichen Günz.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

- Geologie und Boden: 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, Digitale Geologische Karte 1:25.000, 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, erstellt im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ (in der Endfassung vom 21.04.2016), für die nordöstlich des Plangebiet gelegenen 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) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Abgesehen von den letzten Jahren, in denen das Vorhabengebiet als Lagerfläche für Erdaushub genutzt wurde, wurde auf der Plangebietsfläche intensiv Landwirtschaft, vorwiegend Ackernutzung, betrieben. 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 614,6 bis 614,8 m ü. NN, die Nordgrenze auf 614,3 bis 614,5 m ü. NN. In Ost-West-Richtung sind ebenfalls nur geringe Höhenunterschiede vorhanden.

Die Höhenlage des bestehenden westlich und nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges weist, gemessen an den jew. Fahrbahnaußenkanten (im direkt benachbarten Wege-Abschnitt), von Westen entlang der „Bahnhofstraße“ bis Nordosten entlang der „Gutenbergstraße“ Werte von ca. 614,8 / 614,9 m ü. NN bis ca. 614,40 m ü. NN auf.

- 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. 270 m westlich des Plangebietes und etwa 10 m tiefer auf 603 bis 602 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, 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 Endfassung vom 21.04.2016) erstellt wurde, 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, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“, Stand Mai 2023). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den Krebsbach ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt mehr als 10 m tiefer als das Plangebiet.
- Gewässer- / Grundwasserschutz: Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes mehr als 10 m höher und ca. 270 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. 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.

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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf Ziffer 4.1.1 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestandsituation wird auf 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 270 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. 270 m westlich des Plangebietes und mehr als 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. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch nochmals auf die zuvor bereits mehrfach ausgeführten, vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes durch die benachbarten intensiven Nutzungen hinzuweisen.
- Artenschutzrechtliche Situation – gesondert durchgeführte artenschützerische Untersuchung
Mit Blick auf die Bestandssituation der Vorhabenflächen ist festzustellen, dass diese seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt werden und sich in der Zwischenzeit dort durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu be-

werten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“.

Nach einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde wurde zur Abklärung von ggf. bestehenden bzw. möglichen naturschutzfachlichen Konflikten die Durchführung einer Erhebung insb. der Zauneidechse, von Vögeln und weiteren Beifunden (z.B. Falter, wie den Nachtkerzenschwärmer) in Abstimmung mit der Behörde als erforderlich erachtet. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes ein gesondertes Fachgutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 und Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Artenschützerische Bewertung

Insgesamt weisen die Flächen des Vorhabengebietes aufgrund der besonderen Bestands- / Realnutzungssituation und Artenausstattung, (Vegetations-)Strukturen, etc. (siehe Ziffer 4.1) trotz der vergleichsweise starken Vorbelastungen - v.a. Beunruhigung durch die angrenzenden / benachbarten intensiven Nutzungen (Verkehrsinfrastruktur sowie Bebauung) - für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten (und darunter insb. auch für die vorgenannten Arten) derzeit grundsätzlich ein Lebensraumpotential von gewisser Bedeutung auf. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens ein gesondertes artenschützerisches Fachgutachten erstellt.

- Die artenschützerische Untersuchung kommt allerdings zu folgendem Ergebnis

(s. Ziffer 4. „Fazit“, S. 6):

„Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst. Die Beantragung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG wäre deshalb nicht erforderlich.

Empfohlen wird mit dem Abschieben der Fläche noch so lange wie möglich zu warten, um den Insekten noch ausreichend Zeit zu geben ihr Entwicklungsstadien abzuschließen. Gut wäre, wenn mit den Arbeiten erst ab dem 01.09.2023 begonnen wird.“

Ergänzend hierzu wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf den „unmittelbaren künftigen Zwischenstatus“ der Flächen nach der Abfuhr des Materials bis zur möglichen bzw. tatsächlichen Umsetzung der geplanten Bebauung / baulichen Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht noch dringend auf folgendes hingewiesen:

Im gegenständlichen Fall ist es dabei nachfolgend bzw. nach der Räumung der Flächen insbesondere von Bedeutung, dass keine temporären Lebensräume / Standortqualitäten, etc. für die mögliche Besiedelung von geschützten Pionier-Arten (wie beispielsweise Kreuzkröte & Gelbbauchunke i.V.m. kleinräumlichen wechselfeuchten, verdichteten Bereichen) weiterhin entstehen bzw. quasi als „Nebenprodukt“ der Material-Beseitigung geschaffen werden. Aufgrund dessen wird zur bestmöglichen Vermeidung von evtl. diesbezüglich künftig möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen eine (Zwischen)Ansaat der Flächen mit intensiver Bewirtschaftung vorgeschlagen / dringend empfohlen; im Übrigen würde sich hierdurch nach derzeitigem Sachstand für den Bauwerber aus naturschutzfachlicher Sicht auch eine (zwischen)zeitlich grundsätzlich sehr hohe Flexibilität i.V.m. der baulichen Wertbarkeit der Flächen im Zeitraum nach Abfuhr des Materials bis zum Zeitpunkt der künftigen tatsächlichen Umsetzung des geplanten Vorhabens / von baulichen Maßnahmen ergeben.

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.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass die Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

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) 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 für die Anforderungen des bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebes zielgerichtet nutzbaren Erweiterungsfläche mit den entsprechend festgelegten Zweckbestimmungen dar. Dies ist generell gerade auch in Zusammenhang mit einem bewussten Umgang mit Grund und Boden / möglichst sparsamen übrigen Flächenverbrauch in Bezug auf die weitere gesamtgemeindliche Entwicklungssituation als grundsätzlich wünschenswert zu betrachten (letztlich i.S. der Umsetzung einer größtmöglich intensiven, situativ-verträglichen Flächennutzung an hierfür besonders gut geeigneten Standorten).

Für eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche Planungskonzeption ist hierfür im gegenständlichen Planungsfall - neben der Schaffung bzw. Ermöglichung der betreffenden, seitens der Fa. CB-tec GmbH dringend benötigten Lager- und insb. Stellplatzflächen selbst - zudem v.a. auch die Berücksichtigung einer möglichen Fortentwicklung der Fuß- und Radwegetrasse entlang der „Bahnhofstraße“ am Westrand der Vorhabenflächen sowie 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 Planung im Wesentlichen durch die Festsetzung einer zu den Randbereichen des PG und v.a. auch nach Richtung Westen gegenüber der angrenzenden Hochterrasse situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen bzw. räumlich nachhaltig wirksamen Anlagen- / Ortsrandeingrünung bewerkstelligt / sichergestellt.

Weiterhin wird mit Blick auf die Sicherstellung eines aus gesamtplanerischer Sicht zweckmäßig-zielführenden Übergangsbereiches zu den östlich angrenzenden, bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsflächen, auf die Erfordernis zur Berücksichtigung und Einbeziehung des am Ostrand des PG gelegenen, mit überplanten bzw. planzeichnerisch-konzeptionell an die erweiterte Gesamtplanung angepassten Übergangsbereiches / -streifens hingewiesen (vorliegend in einer Breite von 10 m). Im Übrigen behalten in diesem Flächenbereich alle nicht geänderten Festsetzungen der bestandskräftigen Bauleitplanung bzw. der 2. Änderung & Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird auf Grundlage der Flächendarstellungen des rechtskräftigen FNP sowie in Fortsetzung bzw. Erweiterung und Ergänzung der benachbarten, bereits bestandskräftig ausgewiesenen Teilgebietsflächen des Gesamt-Plangebietes „Unteres Hart“ als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Da auf den Vorhabenflächen einzig die zielgerichtete Erweiterung bzw. Ergänzung des Betriebsgeländes des östlich angrenzenden ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (für die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien) mit dringend benötigten, weiteren Lager- und insbesondere Stellplatzflächen im Rahmen der Ausweisung von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit entsprechender, abschließend bestimmter Zweckbestimmung erfolgt, ist vorliegend hinsichtlich einer gesamtverträglichen Planungskonzeption auch keine weitere Eingrenzung / bauleitplanerisch steuernde Regelung des Nutzungskataloges gem. § 8 Abs. 2 f. BauNVO erforderlich.

Auf den Plangebietsflächen selbst sind entsprechend keine Hauptbaukörper / Gebäude sondern nur die Anlage von Stellplätzen (offen bzw. überdacht) und Lagerflächen (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen zulässig, weshalb sich im verfahrensgegenständlichen Einzelfall insb. auch eine Festsetzung durch die eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird erübrigt. Durch die auf der Plangebietsfläche zulässigen Nutzungen ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG ohnehin ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als auch durch den festgesetzten Wert für die höchstzulässige Firsthöhe (FH) von 622,50 m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) bestimmt.
- Die GRZ ist mit einem Wert von 0,8 an der Obergrenze des Orientierungswertes 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 zweckmäßigkeitziel führende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen für die angestrebte Nutzung als Lager- bzw. Stellplatzfläche 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 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 festgelegte Firsthöhe (FH) von 622,50 m ü.NN als Höchstmaß ist innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. Ziffer 15.3 PlanZV) mit besonderer Zweckbestimmung „St/Lf“ für die dort i. E. nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen

Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports) maßgebend.

Gegenüber der Höhenlage des bestehenden westlich und nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges, welcher gemessen an den jew. Fahrbahnaußenkanten (im direkt benachbarten Wege-Abschnitt) von Westen entlang der „Bahnhofstraße“ bis Nordosten entlang der „Gutenbergstraße“ Werte von ca. 614,8 / 614,9 m ü. NN bis ca. 614,40 m ü. NN aufweist, sind damit max. Höhenentwicklungen der zulässigen Anlagen / Nutzungen im Bereich der Vorhabenflächen von mehr als 7,7 bis ca. 8 (8,1) m möglich.

Die Festlegung dieser max. Höhenentwicklung der im PG zulässigen Nutzungen erfolgt im Wesentlichen sowohl auf Grundlage einer bestmöglichen Berücksichtigung des situativen Bedarfs mit Blick auf die im PG benötigten Flächennutzungen des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens als auch mit der klaren Zielsetzung, dass vor dem Hintergrund der besonderen Standortsituation / Lage, Dimensionierung, etc. der Vorhabenflächen eine weitreichend gesamtgebietsverträgliche Fortentwicklung des Gesamt-Baugebietes „Unters Hart“ hinsichtlich der vorliegend getroffene „Festsetzungs-Kulisse“ sichergestellt wird.

Dabei orientiert sich die max. zulässige Firsthöhe im gegenständlichen Planungsfall im Wesentlichen auch an der Höhenentwicklung von 2 bis max. 3 aufeinandergestapelter sog. „Standardcontainer“ mit einer Höhe, je nach Ausführung, von jeweils 2,59 bis max. 2,90 m (inkl. Berücksichtigung ggf. möglicher bzw. bei entsprechender Auswahl der Container-Typen evtl. zusätzlicher Überdachungen).

Fazit: Durch diese entsprechend getroffene Festsetzung für die max. zulässige Höhenentwicklung in Kombination v.a. auch mit 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.

- Darüber hinaus kann im Hinblick auf die grundsätzlich im PG gewünschte hohe Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen sowie auch auf eine gesamtkonzeptionell bestmöglich funktionierende Planung eine Überschreitung dieser max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 622,50 m ü. NN durch nachweislich erforderliche technische Anlagen wie z.B. Kamine, Lüfter, u.ä. sowie zusätzlich auf Überdachungen für Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bleibt damit allerdings im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planung folglich allein der sachlichen Beurteilung / Abstimmung durch die Gemeinde im Rahmen der Einzelfallbewertung (auf Grundlage der konkreten Einzelgenehmigungsunterlagen) vorbehalten.

- Zur Sicherstellung einer abschließenden planungsrechtlichen Bestimmtheit werden als Bezugs- bzw. Messpunkte für die Firsthöhe (FH) sowohl jeweils die Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes der Stellplatz-Überdachungen (Carports) definiert als auch der jeweilige obere Abschluss (i.S. des jew. höchstgelegenen Punktes) der gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien bestimmt.

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 sowie die geplante Geländeprofilierung darzustellen.

- Abschließend wird an dieser Stelle nochmals generell darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen liegt (nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen. Auf Ziffer 13. der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

5.1.3 Abstandsflächen

Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023. Diese Regelungen

gen stellen vorliegend in Kombination mit den ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. Ziffer 15.3 PlanZV) mit jeweiliger besonderer Zweckbestimmung eine wesentliche Grundlage für die Gewährleistung einer situativ-bedarfsgerechten und gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption im räumlichen Umfeld der gegenständlichen Baugebietsteilfläche dar.

Weiterführend wird generell auch darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

5.1.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

• Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) und Nebenanlagen / überdachte Stellplätze (Carports) sowie Lagerflächen, Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dgl. dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzungslinie von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. Ziffer 15.3 PlanZV) mit jeweiliger besonderer Zweckbestimmung errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO):

a) Dabei ist innerhalb der mit besonderer Zweckbestimmung als „St“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung entlang des nördlichen und westlichen Randbereichs der Plangebietsflächen nur die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen bzw. den aus betriebsorganisatorischer Sicht hierfür nachweislich erforderlichen baulichen Anlagen zur verkehrlichen Erschließung zulässig. Für eine abschließende Bestimmtheit ist weiterführend festgelegt, dass eine Errichtung insbesondere von Einhausungen und dgl. sowie Überdachungen auf diesen Flächen unzulässig ist.

Der entsprechend in der Planzeichnung differenziert festgesetzte 5 m breite Flächenstreifen, welcher zudem zur Straßenbegrenzungslinie entlang der „Gutenbergstraße“ einen Abstand von durchgehend 2,0 m aufweist, wurde dabei vorrangig in Orientierung / gesamtkonzeptioneller Weiterführung der Festsetzungs-Eckpunkte der östlich angrenzenden bestandskräftigen Bauleitplanung bzw. der 2. Änderung & Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ ganz gezielt getroffen. Diese Festsetzung ist gerade auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch-zielführenden, straßenräumlichen Situation von Bedeutung.

b) Demgegenüber trägt der festgelegte 4,0 m breite Abstand am Südrand des PG zu den entsprechenden Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. Ziffer 15.3 PlanZV) in Bezug auf die aktuelle Gesamtplanungssituation wesentlich zur Sicherstellung der Ausbildung eines situativ-bedarfsgerechten, gesamtplanerisch verträglichen Rand- / Übergangsbereiches des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ zur freien Landschaft bei.

c) Weiterhin ist sowohl mit Blick auf Anlass und Bedarf der Planung sowie insbesondere auch auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Errichtung von Stellplätzen (offen bzw. nicht überdacht) und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen nur innerhalb der großflächigen, auf den übrigen bzw. im gesamten „inneren Bereich“ der mit besonderer Zweckbestimmung als „St/Lf“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung zulässig. Für eine abschließende Bestimmtheit wurde hier explizit noch festgesetzt, dass die Errichtung insbesondere von (Neben)Gebäuden und Garagen unzulässig ist.

Allerdings kann zusätzlich im Rahmen der Einzelfallbewertung durch die Gemeinde (auf Grundlage der konkreten Einzelgenehmigungsunterlagen) in Verbindung mit Lagerflächen, sofern aus betriebsorganisatorischer Sicht nachweislich erforderlich, die Errichtung von weiteren sonst. Nebenanlagen (wie z.B. insbesondere Überdachungen sowie bereichs- / teilweise Einhausungen und dergleichen) ausnahmsweise zugelassen werden.

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 Be-

standssituation im gesamtplanerischen Kontext und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Rand- / Übergangsbereiches des Baugebietes eine situativ-bedarfsgerechte Festlegung von Regelungen insbesondere zu Dachneigungen, zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen:

- So beträgt in Anlehnung / Orientierung an die bereits bestandskräftigen, diesbezüglich insgesamt gut funktionierenden Bebauungsplan-Teilflächen die maximale Dachneigung 20°.
- Weiter wurde zur Wahrung / für den Erhalt eines möglichst qualitätsvollen, gesamtträumlich weitreichend einheitlich-homogen wirkenden und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes des Gesamt-Baugebietes die Regelung getroffen, dass für die Fassaden- und Dachgestaltung grelle sowie auffallende Farbigkeit und Oberflächengestaltung nicht zulässig sind. Grundsätzlich wird die Verwendung von gedeckten Farbtönen bzw. Farbgebungen in Pastelltönen empfohlen.
In diesem (gestalterischen) Zusammenhang wurde außerdem festgesetzt, dass Dach- und Außenbau- teil- / Außenwandbegrünungen zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht sind.
- Hinsichtlich der Wahrung / des Erhalts einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes sind generell Dachständer und Einrichtungen sowohl an den überdachten Stellplätzen (Carports) als auch an den gelagerten bzw. abgestellten Gegenständen wie z.B. Krane und Container, etc. für Antennen sowie die oberirdische Zuführung von Leitungen und dergleichen nicht zulässig, 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 Dachflächen sind allgemein zulässig. Mit Blick auf eine zeitgemäße, u.a. auch die Belange des Klimaschutzes weitreichend berücksichtigende Planungskonzeption wird damit auf den im Vorhabenbereich zulässigen Überdachungen (darunter insb. auch Stellplatz-Überdachungen (Carports)) die Umsetzung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht.
Zur Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind diese allerdings nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.
- Mit Blick auf Anlass und Bedarf der Planung sowie insbesondere auch die vorliegend besondere gesamtplanerische Konzeption in Kombination mit Lage / Standort, Dimensionierung, etc. der Plangebietsflächen ist zur Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Sicherung eines städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen Erscheinungsbildes im gegenständlichen Planungsfall festgesetzt, dass Werbeanlagen im gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich unzulässig sind / als unverträglich bewertet werden.
- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträgliche Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen:
So dürfen Einfriedungen (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 sockellose 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 (Bewertung / Beschluss der Gemeinde auf Grundlage der Einzelfallentscheidung in Bezug auf das konkrete Vorhaben), soweit die Erfordernis besonderer sicherheits- bzw. versicherungstechnischer Gründe nachweislich gegeben ist.
Ferner werden die Verwendung von Kunststoffzäunen sowie die Anlage von Einfriedungen aus Nadelgehölzen im Hinblick auf die Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie hinsichtlich

der grünordnerisch-landschaftspflegerischen 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.

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 vor dem Hintergrund von Anlass und Bedarf der Planung (s. hierzu insb. Ausführungen Kapitel 1) bereits ab Mitte 2021 auf Grundlage der ortsplanerisch-städtebaulichen Erfordernisse sowie der situativen Belange des zur Fortentwicklung / Erweiterung anstehenden Unternehmens fortwährend alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend geprüft. Damit einhergehend fanden im Verlauf dieses Planungsprozesses auch zahlreiche Abstimmungen / Gespräche zu (veränderten) Sachstands-Informationen, Sitzungen etc. seitens aller Planungsbeteiligten und insbesondere auch der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats-Gremiums statt, wodurch eine intensive Beratung und eingehende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der jeweiligen planungskonzeptionellen Situation erfolgte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses bereits länger andauernden und fortwährend begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten insb. im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte nicht zielführend zu sein scheint.

Die wesentlichen Eckpunkte der Planungsinhalte wurden zum einen in Berücksichtigung der Anforderungen für den erforderlichen Ausbau bzw. die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des auf den östlich benachbarten Flächen bereits ansässigen mittelständischen Unternehmens für die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien weitestmöglich situativ-bedarfsgerecht vorgenommen und entsprechend den gesamtplanerischen Erfordernissen an die wesentlichen Grundzüge der Planungskonzeption der unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsflächen angeglichen. Zum anderen erfolgten die Festlegungen insb. bezüglich der im PG zulässigen Nutzungen sowie auch zum Maß der baulichen Nutzung bzw. darunter v.a. auch zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen und weiterhin auch zu den grünordnerischen Maßnahmen unter der Maßgabe potentiell auftretende Beeinträchtigungen insbesondere bzgl. des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Letztlich werden durch die entsprechend getroffenen Festsetzungen die Erfordernisse bzw. ortsplanerisch-städtebaulichen Belange der Standortsituation weitreichend und bestmöglich berücksichtigt. Insbesondere hinsichtlich der Bestandsverhältnisse im Plangebietsumgriff, der topographischen Verhältnisse / Lage des Plangebietes auf der Hochterrasse sowie des Übergangs zur freien Landschaft wird eine bedarfsgerechte und schlüssige Planungskonzeption sichergestellt, die aus gesamtplanerischer Sicht bzgl. der Umwelt-Schutzgüter, insb. auch bzgl. des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild, als verträglich zu bewerten ist.

Fazit:

Die Prüfung von Planungsalternativen / -Varianten ist im vorliegenden Fall wie ausgeführt im Rahmen des Planungsprozesses i. E. hinreichend ausführlich bzw. in einem abschließend ausreichenden Umfang erfolgt. Aufgrund dessen wird gegenständlich eine darüber hinausreichende, noch weiterführende Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten insb. im Hinblick auf Anlass und Bedarf der Planung sowie die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte nicht als zielführend bzw. erforderlich angesehen.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung, auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, eine Bereitstellung von situativ-bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren zusätzlichen Bauflächen für die vorgesehene Erweiterung des

Betriebsgeländes des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens in einem - bezogen auf die situativ-örtliche Bestandssituation - weitreichenden städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.805 m² und unterteilt sich wie folgt:

A) Bestandssituation –

für den östlichen Randbereich (mit überplanter, 10 m breiter Flächenstreifen) besteht bereits eine bestandskräftige Planung i.V.m. der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 (s. hierzu auch: Ziffer 3.2 dieser Begründung):

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung Bestandssituation	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 6.805 m ²	100 %
Flächen, die neu in Anspruch genommen werden (Bestands- / Realnutzung: vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker und in der Folgezeit (bis September/2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt)	ca. 6.075 m ²	ca. 89 %
Bestandskräftig ausgewiesene Gewerbegebietsflächen, gewerbliche Bauflächen / Bauland	ca. 365 m ²	ca. 5,5 %
Bestandskräftig festgesetzte Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“	ca. 365 m ²	ca. 5,5 %

B) Verfahrensgegenständliche Planänderung bzw. -erweiterung:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung Planung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 6.805 m ²	ca. 100 %
Gewerbegebietsflächen (GE), gewerbliche Bauflächen / Bauland; (davon bereits Bestand bzw. bestandskräftig ausgewiesen)	ca. 6.400 m ² (ca. 365 m ²)	ca. 94 % (ca. 5,5 %)
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“	ca. 280 m ²	ca. 4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 125 m ²	ca. 2 %

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:

- A) Begrenzung der Höhenentwicklung bzw. der max. zulässigen Firsthöhe (FH) auf 622,50 m ü.NN. Gegenüber der Höhenlage der Fahrbahn-Außenkanten des benachbarten Fuß- und Radweges entlang der „Bahnhofstraße“ und der „Gutenbergstraße“ (mit Werten von ca. 614,8 / 614,9 m ü. NN bis ca. 614,40 m ü. NN) entspricht dies einer max. zulässigen Gesamthöhe von mehr als 7,7 bis ca. 8 (8,1) m für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B.

Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports).

Dabei wurden, neben diesen konkret auf den Plangebietsflächen (mit übergeordneter Zweckbestimmung als Stellplatz- und Lagerflächen) zulässigen Nutzungen / baulichen Anlagen, etc., insbesondere auch die max. zulässigen Höhenentwicklungen im gesamtkonzeptionellen Kontext der bereits bestandskräftigen Bauleitplanungen im Plangebiets-Umgriff bzw. der Gewerbe-(Teil)Gebiete sowohl nördlich als auch südlich der „Gutenbergstraße“ mitberücksichtigt. Wesentliche Zielsetzung stellen dabei sowohl die Erreichung eines aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht möglichst stimmigen bzw. verträglichen Ortsbildes des Gesamt-Baugebietes entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ als auch die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild aus Richtung Westen in einem bestmöglichen und weitreichenden Umfang im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption dar.

- B)** Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen bzw. die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind ferner zur Optimierung der grünordnerischen Gesamtsituation als Grünfläche anzulegen, entsprechend zu pflegen sowie in dieser Weise zu unterhalten.
- Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
- C)** Für eine möglichst weitreichende Aufrechterhaltung der flächenhaften Niederschlagswasserversickerung bzw. Vermeidung von Flächenversiegelungen wurde festgelegt, dass Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) und überdachte Stellplätze (Carports) mit sickerfähigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen sind.
- Zusätzlich ist für Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, nur die Verwendung von sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- D)** 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 Verkehrsflächen zu erfolgen.
- E)** Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Aufschüttungen, Abgrabungen sowie scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden. Die Veränderungen des (natürlichen) Geländes / Gelände profils dürfen auch nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens unbedingt erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden (insb. Integration der befestigten Freiflächen gemäß dem notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen). Dabei sind mit Blick v.a. auf die Bestandssituation sowie den gesamtplannerischen Kontext i.V.m. den bereits bestandskräftigen Bauleitplanungen im Plangebiets-Umgriff generell Aufschüttungen bis max. 50 cm über natürlich anstehendem Gelände zulässig. Ferner hat der Anschluss an Nachbargrundstücke hat

ohne Absatz und Stützmauer sowie ohne künstliche Böschung zu erfolgen. Auf Ziffer 14 der „Festsetzungen durch Text“ wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Beurteilung / Prüffähigkeit der entsprechenden Planungssituation den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage der baulichen Anlagen darzustellen.

F) Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie Baugebiets-Durchgrünung / Straßenbegleitpflanzung:

1.) Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Süden:

Für die (temporäre bzw. für eine zwischenzeitlich, bis zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes entsprechend wirksame) Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Süden ist die Anlage einer Baumreihe festgelegt, bestehend aus räumlich differenziert festgesetzten, strukturbildenden Einzelbäumen / Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung (6 Stück standortheimische Laubbäume; möglichst abwechslungsreich-artenreiche Pflanzung). Die Pflanzmaßnahmen sind dabei entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung vorzunehmen.

Auf eine Festsetzung von flächigen Pflanzungen von Gehölzen nach Richtung Süden wurde deshalb gezielt verzichtet, um eine künftige Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Richtung Süden / weiterführend entlang der „Bahnhofstraße“ gesamtkonzeptionell bestmöglich (vorab / vorsorglich) zu berücksichtigen – siehe hierzu auch Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans unter Ziffer 3.3 dieser Begründung.

2.) Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Westen:

Entlang des Westrandes, im langfristig auszubildenden Rand- / Übergangsbereich des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ zur freien Landschaft der westlich angrenzenden Hochterrasse und zum daran anschließenden engeren Talraum des Krebsbachs 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, Großteils ca. 8 bis 10 m breiten Privaten Grünfläche vor.

Berücksichtigung vorsorgender Sichtschutz i.V.m. den Fuß- und Radwegflächen: Allerdings ist hier mit Blick auf einen vorsorgenden Sichtschutz i.V.m. dem angrenzenden Fuß- und Radweg auf dem in der Planzeichnung eingetragenen, durchgehend 2,0 m breiten Flächenstreifen direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie am Westrand der Privaten Grünflächen i.V.m. der dort festgesetzten, erforderlichen „Notausfahrt“ auf die „Bahnhofstraße“ die Anlage einer Gehölz-Bepflanzung unzulässig, sodass i. E. noch ein ca. 6 bis 8 m breiter Flächenstreifen für eine entsprechende Bepflanzung verbleibt!

Die Maßnahmen für die Schaffung der Eingrünungsstrukturen auf dem entsprechend verbleibenden, bis zu 8 m breiten Flächen wurden dabei (v.a. in Berücksichtigung auf Art, Maß, räumliche Dimensionierung und Lage des PG bzw. des Gesamt-Gewerbegebietes) in besonderem Maße auf die bauliche Dichte, Intensität und Raumwirksamkeit der Bebauung situativ sowohl auf das Vorhaben selbst als auch auf die künftige bzw. langfristig zu erwartende Baugebiets-Gesamtentwicklung abgestellt:

- So erfolgt auf dieser Fläche innerhalb der 6 m bis 8 m breiten Flächenstreifen 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 ist auf dem weniger als 6 m breiten (Rest-)Flächenstreifen im Norden der privaten Grünflächen die Umsetzung / Pflanzung einer flächigen bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur vorgesehen.

Auf die aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend festgelegten Pflanzenabstände und unterschiedliche Mindestanzahl der auszubringenden Pflanzen je Art unter der Ziffer 8.5.1 a) und b) der textlichen Festsetzungen wird weiterführend verwiesen.

Außerdem sind die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

- Des Weiteren erfolgt im Hinblick auf eine räumlich-wirksame, deutlich wahrnehmbare Ausprägung der geplanten Anlagen- / Baugebietseingrünungsstruktur am Westrand bzw. zur weiteren Stärkung der vorstehend beschriebenen „Strauchgehölz-Grundstruktur“ die ergänzende Pflanzung von Gehölzen 1. Wuchsordnung, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung (insgesamt 3 Stück standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).

3.) Baugebietsdurchgrünung / Straßenbegleitpflanzung nach Richtung Norden:

In Ergänzung dieser Flächen- bzw. Maßnahmen-Konzeption zur Baugebietseingrünung nach Richtung Westen und Süden erfolgt im Hinblick auf eine ebenso nach Richtung Norden situativ-bedarfsgerechte Anlagenein- sowie Baugebietsdurchgrünung bzw. für eine weitere Optimierung der Durchgrünungs-Qualität des Straßenraumes entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15, die Anlage einer straßenraumbegleitenden Baumreihe, bestehend aus räumlich differenziert festgesetzten, strukturbildenden Einzelbäumen / Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung (insgesamt 7 Stück standortheimische Laubbäume; möglichst abwechslungsreich-artenreiche Pflanzung). Die Pflanzmaßnahmen sind dabei entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung vorzunehmen.

Im Ergebnis wird durch diese insgesamt vergleichsweise umfassende nachhaltig räumlich-wirksame grünordnerische Maßnahmenkonzeption 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 entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15 sichergestellt.

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 Baugebietsteifläche 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 der gewerblichen Baugebietsfläche selbst eine vergleichsweise hohe Flexibilität zuzulassen. Die Gesamtplanungskonzeption setzt den hierfür benötigten zielführenden, räumlich-wahrnehmbaren sowie nachhaltig-wirksamen grünordnerischen Rahmen.

- G)** 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 den Privaten Grünflächen allgemein unzulässig ist. Entsprechend sind die Flächen nach der Pflanzung / Begrünung weiterhin gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Ebenso dürfen diese nicht versiegelt und nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.

Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption sockellose Einfriedungen gem. Ziffer 7 auf den Privaten Grünflächen errichtet werden. Dabei besitzt allerdings die Festsetzung Ziffer 11.1 bzw. die Berücksichtigung der für die festgesetzte Zufahrtssituation zur „Bahnhofstraße“ erforderlichen Sichtdreiecke / -felder eine übergeordnete Gültigkeit!

- H) Für die vorstehend unter Punkt „F“ beschriebenen, in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und mindestens 2. Wuchsordnung besteht eine Pflanzbindung (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Dabei ist die Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bindend, allerdings ist im Hinblick auf die Ermöglichung einer grundsätzlichen Flexibilität im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen i.V.m. der Festlegung des genauen Standortes die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang bzw. bis zu max. 3,0 m veränderlich.
- I) Außerdem ist sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle übrigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Gehölze ausschließlich die Verwendung von „gebietseigenem“ Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig.
Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 7. der "Hinweise durch Text").
Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten Grünflächen für die darin festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.
- J) 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.
Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- K) Um die Realisierung sowie auch den Vollzug der Pflanzgebote zweckmäßig-zielführend sicherzustellen, erfolgt die Aufnahme einer zeitlichen Regelung bzw. die Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund.
So wird vorliegend die Festsetzung getroffen, dass die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung der ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten baulichen Anlagen (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen sind.
- M) Abschließend ist festgelegt, dass die Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu erfolgen hat.

6.1 Allgemeine Hinweise zur Grünordnung

- Freiflächengestaltung: Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizugeben ist.
Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Größe und Material der befestigten Flächen, Einfriedungen und Nebenanlagen. Höhenangaben des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen.
Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- An dieser Stelle wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.
- Arten- und Naturschutz: Es wird generell darauf hingewiesen, dass Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum

vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen haben (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

- Beeinträchtigung durch Lichtemissionen: Grundsätzlich sind Beleuchtungsanlagen im Freien so aufzustellen, auszurichten und zu betreiben, dass lediglich die 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 (Gebietsumfang 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 bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte grundsätzlich unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für 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 / Gewerbegebietsflächen (GE) sowie Öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommenen, vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker und in der Folgezeit (bis September/2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzten Flächen des Plangebietes zu Grunde gelegt (i. S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“). Zum anderen erfolgte eine entsprechende Ermittlung i.V.m. den nunmehr als Bauland / Gewerbegebietsflächen (GE) mitüberplanten Flächenbereichen der im Rahmen der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2018 bestandskräftig ausgewiesenen Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“.

Für die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, entweder da dieser bereits im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ erbracht wurde („bestandskräftig vorhandenes Baurecht“ i.V.m. ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (GE)) oder die entsprechenden restlichen Flächen als Grünflächen festgesetzt werden.

7.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der bestehenden, getroffenen Festsetzungen im Rahmen der angrenzenden, bereits bestandskräftigen Bebauungsplan(teil)gebiete wurden im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (darunter auch in Berücksichtigung der festgesetzten, grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt. Diese wurden im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes (LRA) Unterallgäu im Detail abgestimmt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme / Überplanung** vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker und in der Folgezeit (bis September/2023) **zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzten Flächen als Bauland / Gewerbegebietsfläche (GE)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,80** sowie **als Öffentliche Verkehrsflächen** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,80** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie II - Typ A, mit einer Festlegung des Faktors im unteren Bereich der Wertespanne von 0,8 bis 1,0).

Mit Blick auf die vorliegend besondere Bestandssituation bzw. der zwischenzeitlich erfolgten Nutzung eines Großteils der Vorhabenflächen zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial ist festzustellen, dass sich dort in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“. Ferner sind hierbei grundsätzlich auch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietsein- bzw. -Durchgrünung zu berücksichtigen (starke, nachhaltig räumlich-wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen in Berücksichtigung der Standortsituation).

2. In Verbindung mit der **Überplanung / Überbauung von bestandskräftig festgesetzten Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“** innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Unteres Hart III" in der Fassung vom 19.07.2018 im Osten des Plangebietes **als Bauland / Gewerbegebietsfläche (GE)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,80** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 1,0** (in Orientierung / grundsätzlicher Beibehaltung der bereits in den angrenzenden bestandskräftigen Bebauungsplan(teil)gebieten diesbezüglich getroffenen bzw. festgelegten Faktorenwerten).

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

3. **Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietsflächen / Bauland "GE"** im Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Unteres Hart III" in der Fassung vom 19.07.2018 im Osten des Plangebietes (Anschlussbereich bzw. plangraphisch-funktionaler Rand- / Übergangsbereich zum bestandskräftigen Planstand; insb. aufgrund der Erfordernis für eine gesamtplanerisch-zielführende, bedarfsgerechte Anpassung / konzeptionell zukunftssträchtige Festlegung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen mit überplant); Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

4. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Anlagen- und Baugebietseingrünung" auf bestehenden zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzten Flächen im Westen des PG; Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

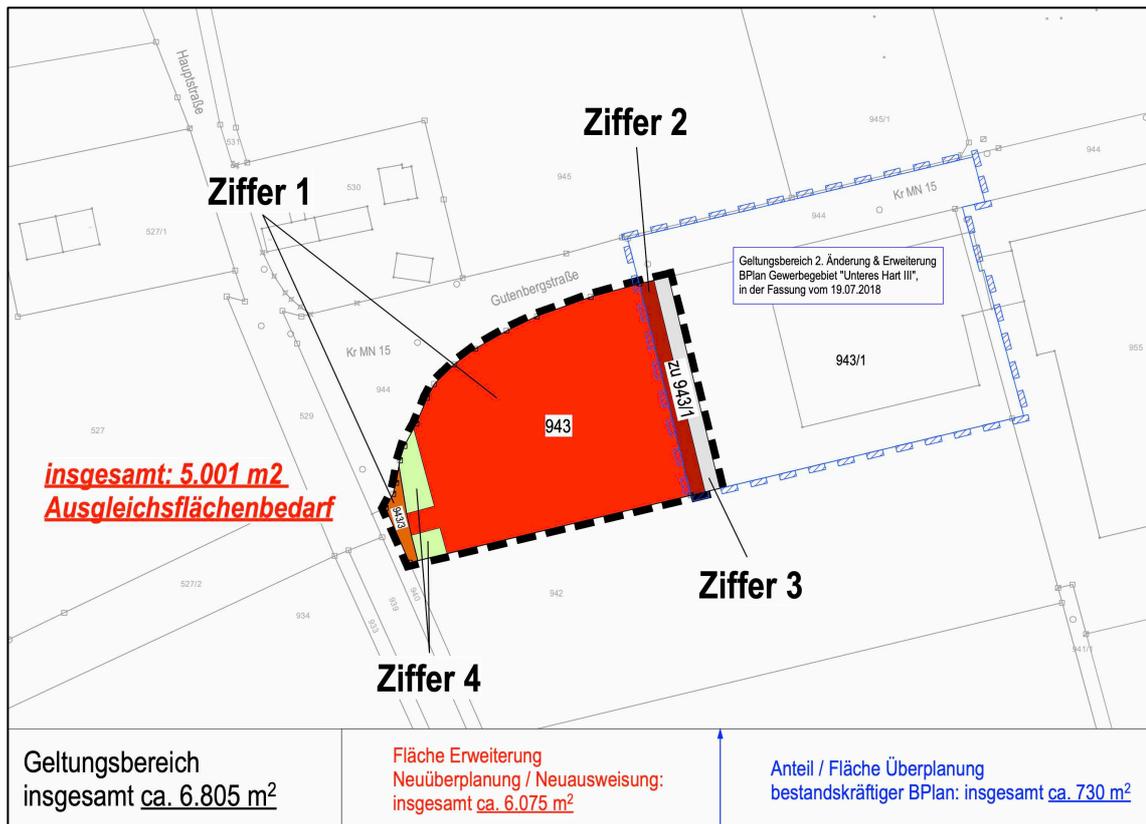
7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

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	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 6.805 m ²		
1. Baugebietsflächen / Bauland Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) bzw. Öffentlichen Verkehrsflächen; Neuinanspruchnahme bzw. Überplanung vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker und in der Folgezeit (bis September/2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzten Flächen; - aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten, da sich dort in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat (in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“); <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 5.670 m ² (Bauland) + ca. 125 m ² (Öffentliche Verkehrsfläche)	0,80	4.636 m ²
2. Baugebietsflächen / Bauland Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO); Umänderung / Überplanung von bestandskräftig ausgewiesenen Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 365 m ²	1,0	365 m ²
3. Unveränderte Flächenfestsetzung von bereits bestandskräftig ausgewiesenem Baugebietsflächen / Bauland Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO); insb. aufgrund der Erfordernis für eine gesamtplanerisch-zielführende Anpassung bzw. konzeptionell zukunftssträchtige Festlegung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen mit überplant; <u>ohne Ausgleichsflächenbedarf</u>	ca. 365 m ²	–	–
4. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ auf bestehenden zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzten Flächen; <u>ohne Ausgleichsflächenbedarf</u>	ca. 280 m ²	–	–
Summe	6.805 m²		5.001 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 5.001 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 des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung und des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 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 5.001 m² wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans *auf den Grundstücken Fl.-Nrn. xxx und xxx sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. xxx und xxx, jeweils der Gemarkung xxx* zugeordnet bzw. festgesetzt.

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

Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung

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

8.2.1 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. xxx, Gmkg. xxx

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. xxx der Gmkg. xxx liegt ca. x,x km von xxxx und umfasst eine Gesamtfläche von xxx m².

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

[Karte]

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. xxx, Gmkg. xxx: 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. ...
2. ...
3. ...

8.2.2 Gebietsexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. xxx, Gmkg. xxx

(...)

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 9.4 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 ggf. mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA Unterallgäu abzustimmen ist; falls Waldflächen betroffen sind oder angelegt werden, sind ggf. entsprechende Abstimmungen auch mit der Forstverwaltung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich.

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

Sofern die verfahrensgegenständlichen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gebietsextern festgesetzten Grundstücke / Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. xxx, Gmkg. xxx, in Privateigentum verbleiben, sind diese gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Ungerhausen).

Des Weiteren ist zu empfehlen, dass die festgesetzten Ausgleichsflächen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer).

oder:

Für den Fall, dass die entsprechende Grundstücksteilfläche in öffentliches Eigentum übergehen, ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Bzw.: 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

Die Ergebnisse des bzgl. der Belange des Immissionsschutzes zwingend erforderlichen Fachgutachtens (erstellt durch das bereits durch die Gemeinde hierfür beauftragte Fachplanungsbüro Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg) werden als Bestandteil der Planunterlagen spätestens in die Entwurfsfassung für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet!

9.1.2 Autobahn BAB 96 München-Lindau

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ca. 240 m nördlich des Plangebietes verlaufende 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.

9.1.3 Bahnbetrieb / Bahnlinie Buchloe-Lindau

Die Bahnlinie / -strecke München-Lindau befindet sich ca. 240 m südlich 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 über das bereits bestehende östlich angrenzende Betriebsgelände der Fa. CB-tec GmbH bzw. über die dort bereits vorhandenen Zufahrtsbereiche zur „Gutenbergstraße“. Da das gegenständliche Plangebiet letztlich als Erweiterungsfläche zur Lagerung von Materialien sowie insbesondere zur dringend benötigten Bereitstellung von weiteren Stellplätzen bzw. i. E. als gesamtkonzeptionelle Ergänzung des östlich angrenzenden, bereits vorhandenen Betriebsstandortes dient, ist folglich die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes in jeglicher Hinsicht als sichergestellt zu bewerten.

Der in der Planzeichnung am südwestlichen Randbereich sowie gem. der Ziffer 10.1 der textlichen Festsetzungen zusätzlich eingetragene bzw. festgelegte Ausfahrtbereich zur „Bahnhofstraße“ ist ausschließlich als „Notausfahrt“ (i.V.m. der betrieblichen Nutzung) zur „Bahnhofstraße“ zur Nutzung zulässig und ist in der Planung auch dementsprechend abschließend bestimmt festgesetzt. Die Anlage dieser „Notausfahrt“ ist auch ausschließlich innerhalb der Grenzen des in der Planzeichnung ausgewiesenen, durchgehend 7,5 m breiten Flächenbereiches zulässig. Die maximal zulässige Fahrbahnbreite dieses Ausfahrtbereiches, welcher aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderlich und planungskonzeptionell entsprechend berücksichtigt wurde, beträgt im Bereich des Baulandes max. 6,5 m gemessen an den Fahrbahnaußenkanten.

Des Weiteren sind im Hinblick auf eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit sowie Sicherstellung dieser Erschließungs-Konzeption für das PG deshalb die restlichen Bereiche, in denen das Baugebiet an die „Gutenbergstraße“ (Kr MN 15) bzw. die „Bahnhofstraße“ angrenzt, als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. In den entsprechend festgesetzten Abschnitten sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig!

Auf die Inhalte der Ziffer 10 „Zufahrten und Erschließungsanlagen“ der Festsetzungen durch Text wird entsprechend verwiesen.

Weiterhin wird auf die Beachtung der Beschränkungen und Hinweise i.V.m. der Kreisstraße MN 15 hingewiesen (siehe hierzu Ziffer 9. der „Hinweise durch Text“).

10.1.1 Fuß- und Radwegeverbindung „Gutenbergstraße“ - „Bahnhofstraße“

Auf Grundlage der Berücksichtigung sowohl der Lage / Trassenführung, Dimensionierung, etc. der Bestandssituation des angrenzenden Fuß- und Radweges entlang der „Gutenbergstraße“ als auch der übergeordneten Planungsvorgaben aus der Flächennutzungsplanung sowie der bereits diesbezgl. vorhandenen bzw. durchgeführten gemeindlichen Grundstücksabmarkungen entlang der „Bahnhofstraße“, ist im westlichen Randbereich der Vorhabenflächen der für eine gesamtkonzeptionell zielgerichtete Fortführung eines künftigen Fuß- Radweges nach Richtung Süden benötigte Flächenumfang in der Planung entsprechend als Ergänzung des Öffentlichen Straßenraumes miteinbezogen.

Die betreffende, rund 125 m² umfassende Teilfläche ist dementsprechend als weiterer Teilbereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ entlang der „Bahnhofstraße“ ausgewiesen bzw. planungsrechtlich gesichert. Zudem wurde diese Fläche zwischenzeitlich auch bereits von der Fl.-Nr. 943 abgemarkt bzw. ist vorliegend als gesondertes / eigenständiges Grundstück mit der Fl.-Nr. 943/3 geführt und befindet sich aktuell bereits im Eigentum der Gemeinde.

10.1.2 Freizuhaltende Sichtflächen / Sichtdreiecke

In vorsorgender Berücksichtigung der Belange i.V.m. den angrenzenden (bestehenden sowie auch künftig fortgeführten) Fuß- und Radwegeflächen sind im Anbindungs- / Einmündungsbereich der zusätzlich festgesetzten Ausfahrt in die „Bahnhofstraße“ („Notausfahrt“ i.V.m. der betrieblichen Nutzung) freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke) mit einer Schenkellänge von 30 m in die Planzeichnung eingetragen bzw. festgesetzt (gem. EAE 85/95 und RAS 06).

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.

Des Weiteren wird auf die Inhalte der Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen „Sichtfelder / Sichtdreiecke“ weiterführend verwiesen.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird, falls erforderlich, 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.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 – und der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ auszubauen.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt

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

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

10.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) 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.

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“.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

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

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

Für die Versickerung von Niederschlagswässern, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose 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.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen.

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Die Größe der Sickeranlagen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch

für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Bei der generell statthaften Nutzung von Niederschlagswasser – beispielsweise für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschinen – ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von derartigen Anlagen dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden sind (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

In Zufahrtsbereichen 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.

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

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

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 wassersensiblen Bereich (LfU, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“, Stand Mai 2023). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den „Krebsbach“ ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt ca. 270 m westlich und etwa 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 4.4 „Grundwasserschutz“ und 4.5 „Oberflächengewässer – Hochwasserschutz“ der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

10.2.5 Stromversorgung / Gasleitung / Telekommunikation

A) Stromversorgung

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

sichert zu bewerten.

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

Westlich und nördlich an das PG angrenzend, im Bereich der „Bahnhofstraße“ und „Gutenbergstraße“, verläuft die 20-kV-Kabelleitung mit Bez. „UNG 107“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Die Lage der 20-kV-Kabelleitung „UNG 107“ ist in der Planzeichnung bereits nachrichtlich-informativ eingetragen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

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

Allgemeine Hinweise:

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Freileitungen sowie Kabelleitungen wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Bau- maßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Kabellagepläne können auch online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak>. Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

B) Gasleitung

Im Bereich der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15 verlaufen eine Gasleitung der Druckstufe DP1 sowie eine Gasleitung der Druckstufe DP 16 der Schwaben Netz GmbH.

Generell wird darauf hingewiesen, dass deren Bestand und Betrieb nicht durch Bau- oder Pflanzmaßnahmen beeinträchtigt werden darf. Bei Baumpflanzungen bzw. allen Gehölzpflanzmaßnahmen im Bereich der Erdgasleitungen sind die Regelungen des FSGV-Merkblattes Nr. 939 bzw. des DVGW-Merkblattes GW 125 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

C) Versorgung mit Telekommunikation

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

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

Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sowohl im 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 der Eigentümer das Anbringen von Halte- vorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuch- tungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf sei- nem Grundstück zu dulden hat.

Ebenfalls sind insbesondere Dachständer und Einrichtungen sowohl an den überdachten Stellplätzen

(Carports) als auch an den gelagerten bzw. abgestellten Gegenständen wie z.B. Krane und Container, etc. für Antennen sowie die oberirdische Zuführung von Leitungen und dergleichen unzulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Regelungen unter den Ziffern 6.3, 10.3 sowie 15. der Festsetzungen durch Text getroffen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird. Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind; d.h. im vorliegenden Fall entlang der „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15, da die Zufahrt / verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen ausschließlich über das östlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 943/1 der Gmkg. Ungerhausen (= vom Bestands-Betriebsgelände aus) erfolgt. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), , zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 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
- 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, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- 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; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Deutscher Wetterdienst (DWD): langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstationen Memmingen und Mindelheim
- 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. und 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in den Fassungen vom 21.04.2016 und 15.04.2021
- 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, RAST 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012

- Harsch, Peter, Dipl.-Biologe, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen: Artenschutzfachliche Untersuchung mit Bezeichnung: „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“, mit Stand vom Juli 2023
- Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München: Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“, Bericht Nr. mit Stand vom
- 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
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Regionalverband Donau-Ilter: Regionalplan der Region Donau-Ilter (15) aus dem Jahr 1987
 - Regionalverband Donau-Ilter: Regionalplan – Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung mit Stand vom 06.12.2022
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ und deren 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-km.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Die Autobahn GmbH des Bundes	Niederlassung Südbayern Außenstelle Kempten	Rottachstraße 11 87439 Kempten	poststelle.kempten@sby.autobahn.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	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Süd	Kompetenzteam Baurecht	Barthstraße 12 80339 München	ktb.muenchen@deutschebahn.com
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd – PTI 23 Eingangstor Bauleitplanung	Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	Richtfunk-Trassenauskuft-dttgmbh@telekom.de
Eisenbahn Bundesamt		Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg	Sb1-mue-nrb@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 Dr. Bernhard Niethammer		Museumstraße 8 87758 Kronburg	bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de baurecht@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 Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@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 Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@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	luftamt@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
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 III“ liegt im Norden des Gemeindegebietes an der Grenze zu der Nachbargemeinde Holzgünz, im Bereich zwischen der BAB 96 und der Bahnstrecke München-Memmingen-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 die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien Rechnung. Im Flächenumfang der gegenständlichen Planung ist dabei seitens der Fa. CB-tec GmbH die Umsetzung weiterer, dringend benötigter Lager- und insb. Stellplatzflächen geplant. Mit Blick auf eine zeitgemäße, u.a. auch die Belange des Klimaschutzes weitreichend berücksichtigende Planungskonzeption wird auf den im Vorhabenbereich zulässigen Überdachungen (darunter insb. auch Stellplatz-Überdachungen (Carports)) zudem die Umsetzung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht. 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 wird aus gesamtplanerischer Sicht die Möglichkeit zur Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung gegeben, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber der freien Landschaft der benachbarten Hochterrasse.

Die gegenständliche 3. 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 eine Fläche von ca. 0,7 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.

- Auf der Fläche ist nur die Anlage von Stellplätzen (offen bzw. überdacht) und Lagerflächen (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen zulässig; die Errichtung insbesondere von (Neben)Gebäuden und Garagen ist unzulässig.
- Die Festlegung einer Firsthöhe (FH) von 622,50 m ü.NN als Höchstmaß (dies entspricht einer max. Höhenentwicklungen der zulässigen Anlagen / Nutzungen im Bereich der Vorhabenflächen von mehr als 7,7 bis ca. 8 m) erfolgt zusammen mit der qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung zur Wahrung / für den Erhalt eines möglichst qualitätsvollen, gesamtgebietsverträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes.
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“ mit einer Breite 8,0 m bis 10,0 m Breite entlang der westlichen Plangebietsgrenze (gegenüber der benachbarten Hochterrasse) mit Pflanzbindung zur Anlage von Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung; zusätzlich sind Baumstandorte für standortheimische Laubgehölze 1. Wuchsordnung festgesetzt. Weiterhin sind ergänzend hierzu entlang der nördlichen Plangebietsgrenze – zur „Gutenbergstraße“ – sowie auch entlang der südlichen Grundstücksgrenze ebenfalls Baumstandorte für die Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze mindestens 2. Wuchsordnung festgelegt.

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 Bebauungsplans 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 sowie die Inhalte des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 19.07.2018 zu nennen. Neben den allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) sind ferner 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 der grundsätzlichen situativ weitreichend möglichen Beachtung des Prinzips eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem situativ weitestmögliche Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen sowie die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung.
- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

- Erstellung / Durchführung einer artenschützerischen Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

1.2.2 Fachplanungen / -gutachten

- 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 - 3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III““, Bericht Nr. der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom
Weiterführend wird insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 9. der Begründung verwiesen.

- Mit Blick auf die Bestandssituation der Vorhabenflächen ist festzustellen, dass diese seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt werden und sich in der Zwischenzeit dort durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat.

Nach einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde wurde zur Abklärung von ggf. bestehenden bzw. möglichen naturschutzfachlichen Konflikten die Durchführung einer Erhebung insb. der Zau-neidechse, von Vögeln und weiteren Befunden (z.B. Falter, wie den Nachtkerzenschwärmer) in Abstimmung mit der Behörde als erforderlich erachtet. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes ein gesondertes Fachgutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 und Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, ist der Bebauungsplanänderung als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Weiterführend wird insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 8. der textlichen Hinweise und der Ziffer 4.2.4 der Begründung der Bebauungsplanänderung sowie der nachfolgenden Ziffer 3.5 dieses Umweltberichtes verwiesen.

- Für einen nordöstlich des Plangebietes gelegenen Teil des Gewerbegebietes (nördlich der „Gutenbergstraße“) 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 i. E. aufgrund der 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 aus dem Jahr 2006:

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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006 der Gemeinde Ungerhausen ist die Fläche des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. allgemeine Grünfläche (als Ortsrandeingrünung / im Randbereich) 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- / Baugebietseingrünung vorrangig nach Westen – in Richtung des Talraums des Krebsbachs sowie gegenüber der angrenzenden Hochterrasse (Vermeidung / Verringerung von möglichen Auswirkungen i.V.m. der Fernwirkung des PG bzw. des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ insgesamt). 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, zuletzt geändert am 01.06.2023 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 3.4 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.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Der etwa 270 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. 270 m westlich des Plangebietes und mehr als 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. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch nochmals auf die zuvor bereits mehrfach ausgeführten, vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes durch die benachbarten intensiven Nutzungen hinzuweisen.
- Artenschutzrechtliche Situation – gesondert durchgeführte artenschützerische Untersuchung
Mit Blick auf die Bestandssituation der Vorhabenflächen ist festzustellen, dass diese seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt werden und sich in der Zwischenzeit dort durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre).

Nach einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde wurde zur Abklärung von ggf. bestehenden bzw. möglichen naturschutzfachlichen Konflikten die Durchführung einer Erhebung insb. der Zau-neidechse, von Vögeln und weiteren Befunden (z.B. Falter, wie den Nachtkerzenschwärmer) in Ab-stimmung mit der Behörde als erforderlich erachtet. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegen-ständlichen Planaufstellungsverfahrens mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssi-tuation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes ein gesondertes Fachgutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 und Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurz-beitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Erstellung / Durchführung einer artenschützerischen Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.
- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung in Richtung Westen bzw. insbesonde-re gegenüber dem Landschaftsraum der westlich angrenzenden Hochterrasse. Damit werden durch die-se differenzierten Festsetzungen die Besonderheiten der örtlichen Situation aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerecht und gesamtgebietsverträglich berücksichtigt.

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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf Ziffer 4.1.1 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

- Die neu in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes (PG) wurden vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und seitdem / in der Folgezeit (bis September 2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial. Der östliche Randbe-reich des Plangebietes, in dem die verfahrensgegenständliche Planung die 2. Änderung bzw. Erweite-rung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ überlagert bzw. künftig ersetzen wird, ist teils bereits v.a. durch Stellplatz-, Hof- und Erschließungsflächen überbaut, teils als randliche Anlagen-bzw. Baugebietseingrünung angelegt (inkl. einer Einfriedung bzw. Zauanlage aus Metall). Mit Blick auf diese besondere Bestandssituation bzw. der zwischenzeitlich erfolgten Nutzung eines Großteils der

Vorhabenflächen zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial ist festzustellen, dass sich dort in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“.

Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes ein gesondertes Fachgutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 und Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, ist der Bebauungsplanänderung als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Weiterführend wird insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 8. der textlichen Hinweise und der Ziffer 4.2.4 der Begründung der Bebauungsplanänderung sowie der nachfolgenden Ziffer 3.5 dieses Umweltberichtes verwiesen.

- In dem gesamten Plangebiet besteht durch die Nähe zur Autobahn BAB 96 und den anderen Infrastruktureinrichtungen, die Kreisstraße MN 15 („Gutenbergstraße“) und die „Bahnhofstraße“ sowie die ca. 240 m südlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie München-Memmingen-Lindau, bereits eine vergleichsweise starke Vorbelastung (insb. Lärm, Abgase und (Fein-)Staub sowie optische Beunruhigungen).
- Östlich des Plangebietes (PG) grenzen vollständig bebaute Flächen des Gewerbegebietes „Unteres Hart III“ bzw. des Bestands-Betriebsgeländes der Fa. CB-tec GmbH an; südlich sowie westlich der „Bahnhofstraße“ intensiv landwirtschaftlich (vorrangig als Ackerflächen) genutzte Flächen. Der Flächenbereich des Gewerbegebietes „Unteres Hart II“ direkt nördlich gegenüberliegend der Kr MN 15 / „Gutenbergstraße“ – bis zur Trasse der BAB 96 – wird derzeit im Zuge des erforderlichen Ausbaus / der baulichen Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des dort im östlichen Anschluss ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Energie- und Gebäudetechnik sowie den industriellen Anlagenbau bebaut.
- Im (Süd)Westen dieser Fläche befindet sich, bereits auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz, ein mit einem vorrangig wohngenutzten Gebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2, auf dem Grundstück Flur-Nummer 530 der Gemarkung Holzgünz). Darüber hinaus ist unmittelbar westlich der Kreisstraße MN 15 eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgünz) vorhanden, mit einem ansonsten landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Wiese bzw. Weide genutzte Flächenumgriff.

Abrissarbeiten in einem relevanten Umfang sind im Allgemeinen nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mitüberplanten Streifens entlang der östlichen Grenze des PG, in dem der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung den Geltungsbereich der bestandskräftigen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ überlagert, unbebaut ist. Allerdings sind Teile dieses „mitüberplanten“, insgesamt durchgehend 10,0 m breiten Flächenstreifens (Erfordernis bzgl. des Erhalts eines zielführenden, sich gesamtkonzeptionell verträglich einfügenden Anschluss- / Übergangsbereiches) im Bestand bereits v.a. als betriebliche Stellplatz-, Hof- und Erschließungsflächen ausgebildet sowie zu den Grundstücks-Außengrenzen hin mit einer Einfriedung bzw. Zaunanlage aus Metall umgeben.

Diese akt. bebaute Teilfläche wird bei Umsetzung der Planung bzw. im Rahmen der vorgesehenen innerbetrieblichen Zusammenführung der bestehenden Betriebsflächen mit den vorliegenden Plangebietsflächen voraussichtlich zumindest abschnittsweise baulich in starkem Maße verändert sowie vermutlich auch die bestehende Zaunanlage entlang der jetzigen Westgrenze des Bestandsbetriebsgeländes komplett rückgebaut / lagemäßig verändert. Hier ist darauf zu achten und aktuell grundsätzlich auch anzunehmen, dass die

ursprünglich verwendeten bzw. verbauten Materialien, Baustoffe / -elemente, etc. bestmöglich recycelt werden und diese nach Möglichkeit ggf. auch weitreichend auf dem Firmengelände selbst intern (künftig) wiederverwendet werden.

Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans am Westrand als Grünfläche auf Privatgrund festgesetzten, durchgehend 5,0 m breiten Flächen (inkl. der zwischenzeitlich dort umgesetzten Pflanzungen / Pflanzmaßnahmen) Großteils überbaut werden bzw. nicht erhalten werden können. Für den Fall, dass die dort bereits gepflanzten Gehölze nicht an ihrem jetzigen Standort belassen werden können, besteht aufgrund des Alters der Pflanzungen allerdings grundsätzlich die Möglichkeit, diese für die vorliegend neu geplanten / festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung weiterzuverwenden bzw. zu verpflanzen, sofern dies von fachkundigen Personen begleitet / vorgenommen wird.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben der Nutzung der Plangebietsfläche selbst zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial sowie der Nutzung des östlichen Randbereichs v.a. als betriebliche Stellplatz-, Hof- und Erschließungsflächen, insbesondere die teils erheblichen Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. den in der Nähe befindlichen Infrastruktureinrichtungen zu nennen; dies wären zum einen die unmittelbar angrenzende Kreisstraße MN 15 / „Gutenbergstraße“ und die westlich benachbart verlaufende „Bahnhofstraße“ sowie die jeweils ca. 240 m vom Plangebiet entfernt verlaufende Autobahn BAB 96 und die überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Memmingen-Lindau. Des Weiteren sind entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der angrenzenden Bebauung und auch der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der südlich / südwestlich angrenzenden Flächen anzuführen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die neu in Anspruch genommenen Flächenbereiche des PG davon auszugehen, dass entweder die derzeitige (temporäre) Real- / Flächennutzung zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial der Untersuchungsflächen noch eine gewisse weitere Zeit andauern würde oder ggf. eine - nach Abfuhr dieses zwischengelagerten Materials - künftig wieder aufgenommene intensive landwirtschaftliche Nutzung bis auf Weiteres ausgeübt würde. Mögliche Beeinträchtigungen, die i.V.m. der Durchführung des Planvorhabens und v.a. durch die Baufeldräumung sowie die baulichen Anlagen / die Überbauung und die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen, wie insbesondere Eingriffe in die Untergrundsituation bzw. die Versiegelung des Bodens und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft, Fauna und Flora / biologische Vielfalt 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 Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien) 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 im Südwesten des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ inkl. der Möglichkeit zur Umsetzung einer situativbedarfgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung des Baugebietes, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber der freien Landschaft der benachbarten Hochterrasse, ungenutzt bleiben. Abschließend bliebe auch die Gelegenheit für die weitere Umsetzung der übergeordnet durch die Gemeinde verfolgten Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung östlich entlang der „Bahnhofstraße“ ungenutzt.

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 seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt. Bzgl. der übrigen Nutzung wird auf Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,7 (0,68) ha auf.

Davon beträgt der bereits bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiets- bzw. Baulandflächen ca. 365 m² bzw. ca. 5,5 %. Auf weiteren ca. 365 m² werden bestandskräftig festgesetzte private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ als Gewerbegebiets- bzw. Baulandfläche überplant. Der Anteil der neu geplanten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ beträgt rund 280 m² bzw. ca. 4 %; die neu festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen für die Fortsetzung des Fuß- & Radweges in Richtung Süden machen 125 m² aus bzw. einen Flächenanteil von ca. 2 %.

Entsprechend weisen die neu festgesetzten Gewerbegebiets- bzw. Baulandflächen selbst einen Anteil von rund 6.035 m² bzw. ca. 88,5 % auf und nehmen damit den Großteil der Plangebietsfläche ein.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,8 festgesetzt ist und die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ von rund 280 m² zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden dürfen, ist letztlich rechnerisch die neue Überbauung einer Fläche von (ca. 6.035 m² + 365 m² + 280 m² =) ca. 6.680 m² x 0,8 bzw. im Ergebnis von maximal ca. 5.345 m² in Verbindung mit dem Planvorhaben möglich. Dies sind i. E. rund 78,5 % bzw. etwas mehr als ³/₄ der gesamten Plangebietsfläche.

Die Fläche stellt insbesondere aufgrund von Lage und bereits bestehender Verkehrsinfrastruktur sowie den damit einhergehenden Vorbelastungen 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 neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von ca. 0,53 ha zu rechnen.
- Eine ca. 0,61 ha (inkl. der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- und Baugebietseingrünung“) umfassende Fläche wird für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen bzw. nach der erfolgten Abfuhr des temporär auf den Vorhabenflächen zwischengelagerten Abraumes, Humus und weiteren Erdmaterials der (künftig ggf. wiederum erfolgenden) landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens. Einerseits wird die neu in Anspruch genommene Fläche letztlich auch

vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden. 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 im Südwesten 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 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: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens. Einerseits wird die neu in Anspruch genommene Fläche letztlich auch vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden. 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 im Südwesten 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 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, Digitale Geologische Karte 1:25.000, 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, erstellt im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ (in der Endfassung vom 21.04.2016), für die nordöstlich des Plangebiet gelegenen 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) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Abgesehen von den letzten Jahren (bzw. seit dem Jahr 2019), in denen das Vorhabengebiet zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt wurde, wurde auf der Plangebietsfläche intensiv Landwirtschaft, vorwiegend Ackernutzung, betrieben.

Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung sowie ggf. auch des seit 2019 zwischengelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials ist auszugehen. Die entsprechende Abfuhr und fachgerechte bzw. ordnungsgemäße Entsorgung des zwischengelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials im Zuge der Baufeldräumung erfolgte nach derzeitigem Sachstand noch im September 2023 (in vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu).

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 614,6 bis 614,8 m ü. NN, die Nordgrenze auf 614,3 bis 614,5 m ü. NN. In Ost-West-Richtung sind ebenfalls nur geringe Höhenunterschiede vorhanden.

Die Höhenlage des bestehenden westlich und nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges weist, gemessen an den jew. Fahrbahnaußenkanten (im direkt benachbarten Wege-Abschnitt), von Westen entlang der „Bahnhofstraße“ bis Nordosten entlang der „Gutenbergstraße“ Werte von ca. 614,8 / 614,9 m ü. NN bis ca. 614,40 m ü. NN 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 diesbezüglich weiterführend verwiesen.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Abfuhr und fachgerechte bzw. ordnungsgemäße Entsorgung des zwischengelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials im Zuge der Baufeldräumung (September 2023; in vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu).
- 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.

- Neuinanspruchnahme / Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,61 ha – 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 Untergrund-situation erhalten bleibt.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von rund 0,53 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 Oberflächen-formen.
- 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 zur Verwendung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge generell für Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich ist für Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, nur die Verwendung von sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- 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 Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 3 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Verlust der Böden für die (dauerhafte) landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie insbesondere 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:

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-

Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Insgesamt ist von einer Neuinanspruchnahme / einem Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden (großflächige Veränderung und Überformung der Böden, etc.) von rund 0,61 ha auszugehen - auf den versiegelten Flächen erfolgt dabei der Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.

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, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“, Stand Mai 2023). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den ca. 270 m westlich des Plangebietes von Süden nach Norden verlaufenden Krebsbach ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt etwa 10 m tiefer als das Plangebiet.

Ergebnis, insgesamt:

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. 270 m westlich des Plangebietes und etwa 10 m tiefer – 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 Endfassung 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, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“, Stand Mai 2023).

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. 270 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 diesbezüglich weiterführend 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 auf den Bauflächen kann aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes bei einem Großteil der Baumaßnahmen als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Folge der zulässigen (groß)flächigen Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht oder nur noch auf kleineren Flächenbereichen vorhanden ist.
- Ebenfalls aufgrund der zulässigen (groß)flächigen Versiegelung: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Der geringeren flächenhaften Grundwasserneubildungsrate als Folge der zulässigen (groß)flächigen Versiegelung wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung weitestmöglich über geeignete Sickeranlagen 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.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-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 insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von unverschmutztem 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 bzw. Niederschlagssummen von 964 mm bzw. 978 mm (Zeitraum 1991 bis 2020) auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 7 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Zeitraum 1961 bis 1990) bzw. bei 8,4°C (Zeitraum 1991 bis 2020) (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 bzw. 1991-2020). 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 bzw. im Randbereich / mit Kontakt zu gewerblichen Bauflächen anzusprechen. Das PG stellt aufgrund der topographischen Situation / Lage auf der Hochterrasse östlich des Krebsbachtals einen Teilbereich der Luftaustausch- bzw. Abflussbahn nach Richtung Norden / Nordosten zum Talraum der Westlichen Günz hin dar.

Allerdings ist im Hinblick auf die Luftaustausch- bzw. Abfluss-Situation von einer starken Barriere-Wirkung des Lärmschutzwalls nördlich der Autobahn BAB 96 auszugehen, wie auch i.V.m. den bereits bestehenden sowie den auf Grundlage des vorhandenen „Baurechts“ in nächster Zeit zusätzlich noch entstehenden baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“. Genauso sind der südlich gelegene Bahndamm und die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes bzw. im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Ungerhausen als Barriere für den Luftaustausch anzusehen.

Als Vorbelastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation sind neben der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Nahbereich / Umgriff des PG mit v.a. entsprechenden, zumindest temporären Stoffeinträgen in die Luft insbesondere die teils erheblichen Emissionen i.V.m. der Nachbarschaft zu den Infrastruktureinrichtungen, der BAB 96, der Kreisstraße MN 15 / „Gutenbergstraße“ sowie der überörtlichen Bahnstrecke München-Memmingen-Lindau zu nennen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen).

Vorbelastungen

Auf die weiteren Ausführungen zu den 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 und Art, Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere auch räumlicher Lage und Größe / Dimensionierung des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Eine gewisse Erhöhung der Barrierewirkung des Gesamtgewerbegebietes, Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme, zusätzlich zu den bereits bestehenden Barrieren, ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben zwar zu erwarten. Allerdings erfolgt dies insgesamt eher in einem geringen Umfang, da die Fläche vorrangig lediglich als Stellplatzflächen (offen bzw. nicht überdacht) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen genutzt werden – (Neben)Gebäude und Garagen dürfen auf der Plangebietsfläche nicht errichtet werden. Die Beeinträchtigungen für die nächstgelegenen Siedlungsbeiriche 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 Stellplatzflächen sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen verglichen mit der Erwärmung entweder landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Flächen, die (wie dies vorliegend temporär erfolgt) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt werden. Die Gesamtsituation kann dabei durch die geringfügige kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den festgesetzten Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung vorliegend allein aufgrund des effektiven diesbezüglichen Flächenanteils vermutlich nur untergeordnet ausgeglichen werden.
- Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit entsprechenden Pflanzbindungsmaßnahmen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Zusätzliche weitere Umsetzung einer zielführenden Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden (temporär) sowie auch einer qualitätsvollen weiteren Baugebietsdurchgrünung nach Richtung Norden entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen (v.a. Verkehrsinfrastruktur) und Art, Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere auch räumlicher Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens. Zudem (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- 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.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen, insbesondere durch den Betriebsverkehr.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen (v.a. Verkehrsinfrastruktur) und Art, Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere auch räumlicher Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens. Zwar ist u.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 Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen (v.a. Verkehrsinfrastruktur) und Art, Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere auch räumlicher Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens. Zwar ist betriebsbedingt u.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 (ar-

ten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ 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.

Artenschutzrechtliche Situation – gesondert durchgeführte artenschützerische Untersuchung:

Mit Blick auf die Bestandssituation der Vorhabenflächen ist festzustellen, dass diese seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt werden und sich in der Zwischenzeit dort durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“.

Nach einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde wurde zur Abklärung von ggf. bestehenden bzw. möglichen naturschutzfachlichen Konflikten die Durchführung einer Erhebung insb. der Zauneidechse, von Vögeln und weiteren Beifunden (z.B. Falter, wie den Nachtkerzenschwärmer) in Abstimmung mit der Behörde als erforderlich erachtet. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes ein gesondertes Fachgutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 und Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung der Bebauungsplan-Änderung in Anlage beigelegt.

Bestandssituation / Realnutzung

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

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere die teils erheblichen Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der Nachbarschaft zu den nachfolgend genannten umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen zu nennen: die direkt nördlich angrenzende Kreisstraße MN 15 / „Gutenbergstraße“, die westlich angrenzende „Bahnhofstraße“, sowie die jeweils in ca. 240 m Entfernung verlaufende Autobahn BAB 96 (nördlich) sowie die überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Memmingen-Lindau (südlich).

Darüber hinaus sind entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der angrenzenden, bereits bestehenden Bebauung sowie i.V.m. den vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Nahbereich / Umgriff des PG anzuführen.

Artenschützerische Beurteilung:

Insgesamt weisen die Flächen des Vorhabengebietes aufgrund der besonderen Bestands- / Realnutzungssituation und Artenausstattung, (Vegetations-)Strukturen, etc. (siehe Ziffer 4.1) trotz der vergleichsweise starken Vorbelastungen - v.a. Beunruhigung durch die angrenzenden / benachbarten intensiven Nutzungen (Verkehrsinfrastruktur sowie Bebauung) - für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten (und darunter insb. auch für die vorgenannten Arten) derzeit grundsätzlich ein Lebensraumpoten-

tial von gewisser Bedeutung auf. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens ein gesondertes artenschützerisches Fachgutachten erstellt.

Die artenschützerische Untersuchung kommt allerdings zu folgendem Ergebnis (s. Ziffer 4. „Fazit“, S. 6):

„Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst. Die Beantragung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG wäre deshalb nicht erforderlich.

Empfohlen wird mit dem Abschieben der Fläche noch so lange wie möglich zu warten, um den Insekten noch ausreichend Zeit zu geben ihr Entwicklungsstadien abzuschließen. Gut wäre, wenn mit den Arbeiten erst ab dem 01.09.2023 begonnen wird.“

Ergänzend hierzu wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf den „unmittelbaren künftigen Zwischenstatus“ der Flächen nach der Abfuhr des Materials bis zur möglichen bzw. tatsächlichen Umsetzung der geplanten Bebauung / baulichen Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht noch dringend auf folgendes hingewiesen:

Im gegenständlichen Fall ist es dabei nachfolgend bzw. nach der Räumung der Flächen insbesondere von Bedeutung, dass keine temporären Lebensräume / Standortqualitäten, etc. für die mögliche Besiedelung von geschützten Pionier-Arten (wie beispielsweise Kreuzkröte & Gelbbauchunke i.V.m. kleinräumlichen wechselfeuchten, verdichteten Bereichen) weiterhin entstehen bzw. quasi als „Nebenprodukt“ der Material-Beseitigung geschaffen werden. Aufgrund dessen wird zur bestmöglichen Vermeidung von evtl. diesbezüglich künftig möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen eine (Zwischen)Ansaat der Flächen mit intensiver Bewirtschaftung vorgeschlagen / dringend empfohlen; im Übrigen würde sich hierdurch nach derzeitigem Sachstand für den Bauwerber aus naturschutzfachlicher Sicht auch eine (zwischen)zeitlich grundsätzlich sehr hohe Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Flächen im Zeitraum nach Abfuhr des Materials bis zum Zeitpunkt der künftigen tatsächlichen Umsetzung des geplanten Vorhabens / von baulichen Maßnahmen ergeben.

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.

Allgemeine Hinweise:

- Arten- und Naturschutz: Im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen wird abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./(29.)02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Beeinträchtigung durch Lichtemissionen: Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen im Freien grundsätzlich so aufzustellen, auszurichten und zu betreiben sind, dass lediglich die zugegedachten 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.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es zur Neuinanspruchnahme einer ursprünglich landwirtschaftlich intensiv genutzten und seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial herangezogenen Fläche, auf der sich in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug ein relativ strukturreiches Habitat mit entsprechenden Vegetationsstrukturen ausgebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“.
- Auf Grundlage der Ergebnisse der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gesondert durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung: Abfuhr und fachgerechte bzw. ordnungsgemäße Entsorgung des zwischengelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials im Zuge der Baufeldräumung - vollständiger Verlust des zwischenzeitlich ausgebildeten, relativ strukturreichen Habitats (September 2023; in vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu).
- Zusätzliche temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Insgesamt hierdurch potentiell Störung / Vertreibung von Kleintieren, Insekten, ggf. Vögeln (v.a. mögliches Nahrungshabitat), etc. infolge der Baufeldräumung auf den PG-Flächen selbst sowie im Nahbereich zudem aufgrund der auftretenden Beunruhigungen. Ausweichmöglichkeiten hinsichtlich der nach aktuellem Sachstand vorrangig betroffenen Arten finden sich grundsätzlich teils innerhalb sowie entlang der Randbereiche der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie insb. im Bereich der westlich (unweit) benachbarten Gehölzstrukturen mit räumlich-funktionalem Anschluss an die umfangreichen Lebensraumstrukturen des (engeren) Krebsbach-Talraumes.

Ergebnis: Mittlere bis hohe Erheblichkeit zu erwarten - trotz der vergleichsweise starken Vorbelastungen der PG-Flächen gerade auch durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung - v.a. aufgrund der bisherigen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) eines Großteils der Flächen seit 2019 zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial, auf denen sich in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Nach der baubedingten Baufeldräumung / dem Verlust der ausgeführten Habitatstrukturen (entsprechende baubedingte Auswirkungen s. vorstehende Unterpunkte 1 bis 3) ist von keinen zusätzlichen nennenswerten schutzgutbezogenen Beeinträchtigung auszugehen, die das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß übersteigen.
- Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit entsprechenden Pflanzbindungsmaßnahmen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Zusätzliche weitere Umsetzung einer zielführenden Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung / Strukturaneicherung nach Richtung Süden (temporär) sowie auch einer qualitätsvollen weiteren Baugebietsdurchgrünung nach Richtung Norden entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ / Kreisstraße MN 15.
- 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 Art, Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere auch räumlicher Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens und der vergleichsweise starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung. Des Weiteren ist auf die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ hinzuweisen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlichen Gewerbegebietsflächen und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine im Vergleich zur Bestandssituation nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten.
- Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigung durch Lichtemissionen mit Zielsetzung einer weitestmöglichen 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.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Art, Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere auch räumlicher Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens und der vergleichsweise starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung. Des Weiteren ist auf die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ hinzuweisen.

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

Mittlere Gesamt-Erheblichkeit der schutzgutbezogenen Auswirkungen zu erwarten.

- Zwar ist allein baubedingt im Hinblick auf die erforderliche Baufeldräumung und den damit verbundenen Verlust der Bestandsstrukturen eine vergleichsweise mittlere bis hohe Erheblichkeit zu erwarten - trotz der vergleichsweise starken Vorbelastungen der PG-Flächen gerade auch durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung - v.a. aufgrund der bisherigen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) eines Großteils der Flächen seit 2019 zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial, auf denen sich in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat.

- Allerdings ist in der Folge bzw. nach der im Zuge der Bauphase erfolgenden Baufeldräumung (mit Verlust der ausgeführten Habitatstrukturen) demgegenüber anlagen- sowie betriebsbedingt - v.a. aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie insb. auch der räumlichen Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens sowie auch der vergleichsweise starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung - lediglich noch von schutzgutbezogenen Auswirkungen geringer bis mittlerer bzw. geringer Erheblichkeit auszugehen.

Des Weiteren ist auf die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ hinzuweisen.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

3.6.1 Bestand

Gewerbliche Bauflächen / Verkehrsinfrastruktur

Als Vorbelastungen sind neben den Emissionen i.V.m. den angrenzenden baulichen Anlagen, Nutzungen, etc. des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ selbst insbesondere die teils erheblichen Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. den in der Nähe befindlichen Infrastruktureinrichtungen zu nennen; dies wären zum einen die unmittelbar angrenzende Kreisstraße MN 15 / „Gutenbergstraße“ und die westlich benachbart verlaufende „Bahnhofstraße“ sowie die jeweils ca. 240 m

vom Plangebiet entfernt verlaufende Autobahn BAB 96 und die überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Memmingen-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 - 3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“, Bericht Nr. der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die (voraussichtlich) entsprechenden, in die Planung integrierten Festsetzungen durch Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen unter dem § 10 sowie die Ausführungen unter der Ziffer 9. der Begründung wird weiterführend verwiesen.

Hinweis: Die Ergebnisse des bzgl. der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Fachgutachtens (erstellt durch das bereits durch die Gemeinde hierfür beauftragte Fachplanungsbüro Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg) werden als Bestandteil der Planunterlagen spätestens in die Entwurfsfassung zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit eingearbeitet.

Abstand zu wohngenutzter Bebauung

Als nächstgelegene Bebauung mit Wohnnutzung befindet sich das bereits auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Holzgüenz gelegene Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530 nordwestlich des PG. Westlich zu diesem benachbart bzw. bereits gegenüberliegend der Kreisstraße MN 15 befindet sich eine weitere u.a. wohngenutzte Bebauung (Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, auf dem Grundstück Flur-Nummer 527/1 der Gemarkung Holzgüenz).

Die nächstgelegenen, weiteren wohngenutzten (größeren) Bereiche stellen in ca. 200 bis 250 m Entfernung die südlich gelegene Bebauung im Bereich entlang des ehemaligen Bahnhofes von Ungerhausen sowie in ca. 400 m Entfernung der nördlich der BAB 96 gelegene Ortsrand von Holzgüenz 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 *

(* vorbehaltlich der Ergebnisse der noch nicht vorliegenden, in die Planung noch einzuarbeitenden schalltechn. Untersuchung; spätestens in der Entwurfsfassung für die Verfahrensbeteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

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 räumlicher Lage, Art, Maß der baulichen Nutzung und insbesondere Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen Nutzung (Bestands- / Real-

nutzungssituation) und der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung.

Anlagebedingte Auswirkungen *

- (Voraussichtlich) 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 insbesondere Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen 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. den Betriebsverkehr.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme bzgl. Verkehrsaufkommen bzw. Immissionen im Vergleich zur Bestandssituation 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 Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Art und insbesondere Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen 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 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).

(* vorbehaltlich der Ergebnisse der noch nicht vorliegenden, in die Planung noch einzuarbeitenden schalltechn. Untersuchung; spätestens in der Entwurfsfassung für die Verfahrensbeteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und der starken Vorbelastungen durch die angrenzende / in der Nähe befindliche Verkehrsinfrastruktur (Kreisstraße MN 15, BAB 96 und Bahnlinie München-Memmingen-Lindau) sowie auch die Realnutzungssituation (als Lagerfläche für Erdaushub genutzte Flächen) weisen die über-

planten 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 (u.a. auch Standort entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“) 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 – auch für das zu der Plangebietsfläche am nächsten gelegene Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 2, das bereits auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Holzgünz liegt.

Für das Anwesen „Hauptstraße“ Haus-Nr. 1, das ebenfalls auf der Gmkg. Holzgünz jenseits der Kreisstraße MN 15 liegt, spielt die Plangebietsfläche für den Blick in die freie Landschaft bzgl. dieses Grundstückes ebenfalls keine qualitativ entscheidende Rolle aufgrund der Gebäude- / Grundrissausrichtung sowie der dichten Bepflanzung, insbesondere aus eng aneinanderstehenden Nadelgehölzen, entlang der östlichen / südöstlichen Grundstücksgrenze.

Zu den wohngenutzten Gebäuden im Bereich entlang des ehemaligen Bahnhofes von Ungerhausen und dem Vorhabengebiet besteht noch ein Abstand von 200 m bis 250 m – die dazwischenliegende Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Somit hat das PG auch für diesen Bereich bzgl. des Blicks in die freie Landschaft (zudem wird auf die bereits vorhandene Bestandsbebauung des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ verwiesen) keine unmittelbare oder nur stark untergeordnete 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 BAB 96 und der Lärmschutzwall, und zusätzlich wird die zwischen dem Plangebiet und der Autobahn gelegene, bereits als Gewerbegebietsfläche ausgewiesene, Fläche des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ derzeit (zumindest) teilweise bereits bebaut.

Abschließend wird das Vorhabengebiet insb. nach Richtung Süden (temporär bzw. mit Blick auf eine weitere Fortentwicklung) 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 die Festsetzung in den Randbereichen des PG einer situativbedarfgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“; sowie andererseits generell auch durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung auf ein gesamtgebietsverträgliches Höchstmaß für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports).

Fuß- und Radwegeverbindung „Gutenbergstraße“ - „Bahnhofstraße“

Auf Grundlage der Berücksichtigung sowohl der Lage / Trassenführung, Dimensionierung, etc. der Bestandssituation des angrenzenden Fuß- und Radweges entlang der „Gutenbergstraße“ als auch der übergeordneten Planungsvorgaben aus der Flächennutzungsplanung sowie der bereits diesbezüglich vorhandenen bzw. durchgeführten gemeindlichen Grundstücksabmarkungen entlang der „Bahnhofstraße“, ist im westlichen Randbereich der Vorhabenflächen der für eine gesamtkonzeptionell zielgerichtete Fortführung eines künftigen Fuß- Radweges nach Richtung Süden benötigte Flächenumfang in der Planung entsprechend als Ergänzung des Öffentlichen Straßenraumes miteinbezogen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die Erholungsnutzung als nicht relevant einzuschätzen ist und Einrichtungen der Naherholung wie z.B. Rad- oder Wanderwege nicht direkt betroffen sind oder den Erfordernissen entsprechend berücksichtigt werden. Das Plangebiet weist aufgrund von Lage / Standort und Bestandssituation generell keine (besondere) Fernwirkung bzw. relevante Bedeutung i.V.m. einer wohngenutz-

ten 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, etc.
- Aufgrund der starken Vorbelastungen v.a. durch die benachbarten baulichen Anlagen und die umgebende Verkehrsinfrastruktur sowie 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 Nähe zu den geplanten Gewerbegebietsflächen eine potenziell höhere Belastung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund des lediglich temporären Auftretens sowie von Lage, Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur und die benachbarten baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes.
- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Berücksichtigung / Festsetzung Flächenbedarf für die Umsetzung der übergeordnet durch die Gemeinde verfolgten Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung östlich entlang der „Bahnhofstraße“.
- 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 v.a. einerseits durch die Festsetzung in den Randbereichen des PG einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“. Sowie andererseits generell auch durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung auf ein gesamtgebietsverträgliches Höchstmaß für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carpports).

- Nur geringes zusätzliches Einschränkung- / Beeinträchtigungspotential des bereits vergleichsweise stark vorbelasteten Landschaftsbildes / von Blickbeziehungen in die freie Landschaft von den wohngenutzten Bereichen bzw. Gebäudebeständen aus, insbesondere da in dem Plangebiet keine Gebäude errichtet werden dürfen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur und die benachbarten baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“. Zudem erfolgt auch keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung. Auch wird der Flächenbedarf für die Umsetzung der übergeordnet durch die Gemeinde verfolgten Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung östlich entlang der „Bahnhofstraße“ entsprechend berücksichtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch den Betriebsverkehr.
- 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 Erheblichkeit

(* vorbehaltlich der Ergebnisse der noch nicht vorliegenden, in die Planung noch einzuarbeitenden schalltechn. Untersuchung; spätestens in der Entwurfsfassung für die Verfahrensbeteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Lage, Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur und die benachbarten baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“.

Zwar ist i. E. kein nennenswerte 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 wesentlichen diesbezüglichen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. zum einen die in den Randbereichen des PG erfolgende situativ-bedarfsgerechte, qualitätsvolle und räumlich-wirksame Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie die zielführende Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ wird hingewiesen. Zum anderen erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung auf ein gesamtgebietsverträgliches Höchstmaß für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports).

Abschließend wird auch der Flächenbedarf für die Umsetzung der übergeordnet durch die Gemeinde verfolgten Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung östlich entlang der „Bahnhofstraße“ entsprechend berücksichtigt.

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.

Mit Blick auf die Bestandssituation der neu in Anspruch genommenen Vorhabenflächen ist festzustellen, dass diese seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt werden und sich in der Zwischenzeit dort durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Geprägt wird das Landschaftsbild im Umgriff / Nahbereich jedoch vor al-

lem durch die benachbarte Bestandsbebauung des Gesamt-Gewerbegebietes „Unters Hart“ sowie die Lage zwischen der BAB 96 im Norden und der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau im Süden sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen. Zu nennen wären diesbezüglich neben der Autobahn und der Bahnlinie, die nördlich bzw. westlich das Plangebiet begrenzenden Straßen, die „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15 und die „Bahnhofstraße“.

In Bezug auf Abrissarbeiten wird auf die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 2.1.1 des Umweltberichtes inhaltlich verwiesen. Es ist festzuhalten, dass die neu in Anspruch genommenen Teilflächen des Vorhabengebietes derzeit unbebaut sind.

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind insbesondere die benachbarte Bestandsbebauung / baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unters Hart“ sowie auch die teils erheblichen Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der Nachbarschaft zu der nördlich verlaufenden Autobahn BAB 96 und den anderen genannten Infrastruktureinrichtungen anzuführen.

Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie besondere Blickbeziehungen

Obwohl das Plangebiet am südwestlichen Randbereich des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ auf der Hochterrasse östlich des Krebsbachtals liegt sowie des besonderen Standortes, besteht bei einer Umsetzung der gegenständlichen Planung nur geringfügig erhöhte Auswirkungen i.V.m. einer Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung, nicht zuletzt auch da die Fläche des PG lediglich als Stellplatzflächen (offen bzw. nicht überdacht) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegefäche genutzt werden. Zudem erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung auf ein gesamtgebietsverträgliches Höchstmaß für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports).

Eine Einsehbarkeit besteht insbesondere aus Richtung des südwestlich / westlich gelegenen Krebsbachtals sowie gegenüber dem benachbarten Landschaftsraum der weiteren Hochterrasse. Allerdings erfolgt hier in den Randbereichen des PG die Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen. Ergänzend wird eine zielführende Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ vorgenommen.

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 vorhanden ist. Auch aus Richtung Norden, von der Autobahn her, besteht keine besondere Fernwirkung / Einsehbarkeit, wenn die zwischenliegende Gewerbegebietsfläche bebaut ist.

Genauso besteht kein erhöhtes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem südlichen Ortsrand von Holzgünz, der nochmals nördlich der BAB 96 liegt, da entlang der 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, 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. Außerdem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Fläche des PG lediglich als Stellplatzfläche (offen bzw. nicht überdacht) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegefläche genutzt werden wird.
- Aufgrund der räumlichen Lage / großen Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand in einem größeren Umfang ist diesbezüglich ebenfalls von einem nur geringfügigen Beeinträchtigungspotential auszugehen. Für die zu dem Plangebiet am nächsten gelegenen, bereits auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgüenz gelegenen Anwesen „Hauptstraße“ Hausnrn. 1 und 2 besteht jedoch ein insgesamt etwas erhöhtes baubedingtes Beeinträchtigungspotential.
- Aufgrund der Lage des Vorhabenbereiches auf der Hochterrasse weist das PG insbesondere in Richtung des südwestlich / westlich gelegenen Krebsbachtals sowie gegenüber dem benachbarten Landschaftsraum der weiteren Hochterrasse eine gewisse, teils erhöhte Einsehbarkeit / Fernwirkung auf. Dem gegenüber ist die Einsehbarkeit / Fernwirkung in Richtung Norden, Osten und Südosten aufgrund der Bestandssituation von keiner nennenswerten Bedeutung bzw. insgesamt als lediglich geringfügig zu bewerten.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes.
- Festsetzung von situativ-bedarfgerechten, 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 v.a. einerseits durch die Festsetzung in den Randbereichen des PG einer situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“. Sowie andererseits generell auch durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung auf ein gesamtgebietsverträgliches Höchstmaß für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports).

- Nur geringes zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential des bereits vergleichsweise stark vorbelasteten Landschaftsbildes / von Blickbeziehungen in die freie Landschaft von den wohngenutzten Bereichen bzw. Gebäudebeständen aus, insbesondere da in dem Plangebiet keine Gebäude errichtet werden dürfen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund Lage / Standortsituation, Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur und die benachbarten baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die konsequente sowie zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie zur Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der Kr MN 15 / „Gutenbergstraße“.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 3 und 4 zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund Lage / Standortsituation, Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur und die benachbarten baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die konsequente sowie zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie zur Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der Kr MN 15 / „Gutenbergstraße“.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund Lage / Standortsituation, Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens, der räumlichen Lage / Entfernung zu wohngenutztem Siedlungsbestand sowie auch der bereits bestehenden starken Vorbelastungen insbesondere durch die Verkehrsinfrastruktur und die benachbarten baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“. Auf die Festsetzung der wesentlichen diesbezüglichen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen bzw. zum einen die in den Randbereichen des PG erfolgende situativ-bedarfsgerechte, qualitätsvolle und räumlich-wirksame Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie die zielführende Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ wird hingewiesen. Zum anderen erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung auf ein gesamtgebietsverträgliches Höchstmaß für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports).

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

Die neu in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes (PG) wurden vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und seitdem / in der Folgezeit (bis September 2023) zu einem

Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial. Die entsprechende Abfuhr und fachgerechte bzw. ordnungsgemäße Entsorgung des zwischengelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials im Zuge der Baufeldräumung erfolgte nach derzeitigem Sachstand noch im September 2023 (in vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu).

Der östliche Randbereich des Plangebietes (durchgehend 10,0 m breiten Flächenstreifen), in dem die verfahrensgegenständliche Planung die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ überlagert bzw. künftig ersetzen wird, ist teils bereits v.a. durch Stellplatz-, Hof- und Erschließungsflächen überbaut, teils als randliche Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung angelegt (inkl. einer Einfriedung bzw. Zaunanlage aus Metall). In Bezug auf ggf. erforderliche Abrissarbeiten wird auf die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 2.1.1 des Umweltberichtes weiterführend verwiesen.

Weiterhin sind im Plangebiet keine Sachgüter vorhanden.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Abfuhr und fachgerechte bzw. ordnungsgemäße Entsorgung des zwischengelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials im Zuge der Baufeldräumung (September 2023; in vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu).
- 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.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestands- / Eigentumssituation, Vorbelastungen und Umfang (Dimension) des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Die Verkehrssicherheit entlang der direkt nördlich an des Plangebiet anschließenden Kreisstraße MN 15 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 Gewerbegebietes als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestands- / Eigentumssituation, Vorbelastungen und Umfang (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 Bestands- / Eigentumssituation, Vorbelastungen und Umfang (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 als derzeitiges relativ strukturreiches Habitat (die Baufeldräumung erfolgt voraussichtlich noch im September 2023; in vor-

hergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu) sowie langfristig auch für die Landwirtschaft, und führt gleichzeitig auch zu einer deutlichen Beeinträchtigung bis hin zu einem 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 geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen.

Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren, Insekten, Vögeln, etc. in den überbauten Bereichen sowie der Verlust der bestehenden Lebensraum- / Vegetationsstrukturen (entsprechende Reduzierung der biologischen Vielfalt) – weist im gegenständlichen Fall eine besondere Relevanz auf, da die neu in Anspruch genommenen Flächen seit dem Jahr 2019 zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt wurden und sich dort in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Alle in diesem Absatz genannten Auswirkungen durch Wechselwirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits entsprechend mit einer höheren Gewichtung gewürdigt.

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. Allerdings weisen diese Auswirkungen aufgrund der diesbezüglich vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebiets-Umgriffs durch die angrenzenden Infrastruktureinrichtungen und bereits bestehenden baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unters Hart“ im gegenständlichen Fall keine besonders nennenswerte Relevanz auf. Zudem kann den gegenständlich zu erwartenden Auswirkungen auf diese Schutzgüter durch entsprechende Maßnahmen zur sowie Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie Baugebietsdurchgrünung im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt werden.

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 vergleichsweise starken Vorbelastungen des räumlichen PG-Umgriffs sowohl durch die Lage zwischen der Autobahn BAB 96 und der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau als auch der Nähe zur unmittelbar angrenzenden Kreisstraße und durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unters Hart“.

Den Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird neben der Beschränkung der max. zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen, etc. insbesondere durch die Festsetzungen zur Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung insb. nach Richtung Westen gegenüber der benachbarten Hochterrasse entgegengewirkt. Ergänzend erfolgt eine zielführende Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden sowie eine Optimierung der Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Fläche des PG lediglich als Stellplatzfläche (offen bzw. nicht überdacht) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegefläche genutzt werden wird.

Ferner wird den Auswirkungen der großflächigen versiegelten Flächen in dem Gesamt-Gewerbegebiet „Unteres Hart“ auf die Grundwasserneubildungsrate dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Nie-

derschlagswasser gemäß Festsetzung über geeignete Sickeranlagen weitestmöglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.

Eine Kumulierung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt ist vorliegend insbesondere aufgrund der besonderen räumlichen Lage / Standortsituation (u.a. nicht vorhandene Flächen-Vernetzung) sowie mit Blick auf die Vorbelastungen / Störungen der Plangebietsflächen und auch auf die Ergebnisse der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert durchgeführten artenschutzrisikorelevanten Untersuchungen insgesamt nicht zu erwarten.

3.10.3 Auswirkungen

Baubedingte, Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend mit einer höheren Gewichtung 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 – Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen weitestmöglich gering zu halten bzw. aus welchen Gründen / aufgrund welcher Vorbelastungen diese Auswirkungen insgesamt nur als relativ gering einzustufen sind.

Eine in irgendeiner Weise relevante Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen. Die gegenständlich neu in Anspruch genommenen Vorhabenflächen wurden vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker und in der Folgezeit (bis September 2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial genutzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestandssituation im PG keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Der zwischengelagerte Abraum, Humus und das weitere Erdmaterial wurden im Zuge der Baufeldräumung (September 2023; in vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu) abgefahren und einer fachgerechten bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Abrissarbeiten in einem relevanten Umfang (darunter insb. von Gebäuden) sind im Allgemeinen nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mitüberplanten Streifens entlang der östlichen Grenze des PG, in dem der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung den Geltungsbereich der bestandskräftigen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ überlagert, unbebaut ist. Allerdings sind Teile dieses „mitüberplanten“, insgesamt durchgehend 10,0 m breiten Flächenstreifens im Bestand bereits v.a. als betriebliche Stellplatz-, Hof- und Erschließungsflächen ausgebildet sowie zu den Grundstücks-Außengrenzen hin mit einer Einfriedung bzw. Zaunanlage aus Metall umgeben.

Diese akt. bebaute Teilfläche wird bei Umsetzung der Planung bzw. im Rahmen der vorgesehenen innerbetrieblichen Zusammenführung der bestehenden Betriebsflächen mit den vorliegenden Plangebietsflächen voraussichtlich zumindest abschnittsweise baulich in starkem Maße verändert sowie vermutlich auch die bestehende Zaunanlage entlang der jetzigen Westgrenze des Bestandsbetriebsgeländes komplett rückgebaut / lagemäßig verändert. Hier ist darauf zu achten und aktuell grundsätzlich auch anzunehmen, dass die ursprünglich verwendeten bzw. verbauten Materialien, Baustoffe / -elemente, etc. bestmöglich recycelt werden und diese nach Möglichkeit ggf. auch weitreichend auf dem Firmengelände selbst intern (künftig) wiederverwendet werden.

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Abfuhr und fachgerechte bzw. ordnungsgemäße Entsorgung des zwischengelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials im Zuge der Baufeldräumung (September 2023; in vorhergehender Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu).
- Keine Abrissarbeiten in einem relevanten Umfang, darunter insb. von Gebäuden.
- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen 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 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. Zudem dürften mögliche diesbezügliche Auswirkungen aufgrund insb. von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens im Hinblick auf die bereits bestehenden Vorbelastungen im PG-Umfeld als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen als verträglich zu bewerten sein.
- 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 der baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten, 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 durch das 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. Zudem dürften mögliche diesbezügliche Auswirkungen aufgrund insb. von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens im Hinblick auf die bereits bestehenden Vorbelastungen im PG-

Umfeld als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen als verträglich zu bewerten sein.

- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet durch die bereits bestehende Erschließung über die Kr MN 15 / „Gutenbergstraße“ gesichert. Diesbezüglich wird auf Ziffer 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan 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

Wichtiger 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 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 u.a. 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. Zudem dürften mögliche diesbezügliche Auswirkungen aufgrund insb. von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens im Hinblick auf die bereits bestehenden Vorbelastungen im PG-Umfeld als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen als verträglich zu bewerten sein.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet durch die bereits bestehende Erschließung über die Kreisstraße MN 15 („Gutenbergstraße“) gesichert. Diesbezüglich wird auf Ziffer 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan 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.

Wichtiger Hinweis!: Eine genauere Einschätzung der Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben / Nutzungen vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Nutzungen auch eine besondere diesbezügliche umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen!

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 die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien, 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, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“). Eine Hochwassergefährdung durch den ca. 270 m westlich des Plangebietes von Süden nach Norden verlaufenden Krebsbach ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auszuschließen – das Fließgewässer liegt etwa 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.

Wichtiger Hinweis!: Eine genauere Einschätzung der Auswirkungen von möglichen Unfällen / Katastrophen mit Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben / Nutzungen vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes.

Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Nutzungen auch eine besondere diesbezügliche umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen!

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 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 ca. 0,53 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 im Südwesten des bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ handelt. Durch die Nutzung dieser vergleichsweise bereits stark 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 Fläche am gegenständlichen Standort i. E. als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide vorstehenden Unterpunkte zum „Schutzgut Fläche“.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge generell für Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) und überdachte Stellplätze (Carports).
Zusätzlich ist für Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, nur die Verwendung von sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
Zusätzliche Vorgabe nicht überbaute Flächenbereiche zwingend zu begrünen.
- 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 nach Richtung Süden (temporär) und Westen (langfristig) sowie auch einer zielführenden weiteren Baugebietsdurchgrünung nach Richtung Norden (Optimierung der Durchgrünungs-Qualität des Straßenraumes entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15), u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Auf Grundlage der Ergebnisse des mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes gesondert erstellten Fachgutachtens (Dipl.-Biologe P. Harsch, mit Stand vom Juli 2023):
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu Durchführung der Baufeldräumung / Abfuhr des auf den Plangebietsflächen gelagerten Abraums, Humus und weiteren Erdmaterials frühestens ab dem 01.09.2023.
- Festsetzung private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ sowie entsprechenden umfassenden Pflanzbindungsmaßnahmen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes, mit einer Breite Großteils ca. 8 bis 10 m und Zielsetzung der Strukturanreicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Hierdurch erfolgt eine grundsätzliche langfristige weitere Lebensraum- / Strukturanreicherung im Umfeld des PG.
- Zusätzliche weitere Lebensraum- / Strukturanreicherung durch Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden (temporär) sowie auch einer qualitätsvollen weiteren Baugebietsdurchgrünung nach Richtung Norden entlang der zentralen Erschließungsachse „Gutenbergstraße“ / Kr MN 15.
- 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.
- Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigung durch Lichtemissionen mit Zielsetzung einer weitestmöglichen 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.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Baugebietsentwicklung / -erweiterung an einem für die vorgesehene Nutzung überaus prädestinierten Standort, insbesondere aufgrund:
 - der Vorbelastungen durch die Autobahn BAB 96, die Kr MN 15 / „Gutenbergstraße“ und andere Infrastruktureinrichtungen,
 - der verkehrsgünstigen Lage nahe einer Autobahnanschlussstelle,
 - der östlich und nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen des Gesamt-Baugebietes „Unteres Hart“.
- Entsprechend den Ergebnissen der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten Schalltechnischen Untersuchung, erfolgt die Festsetzung von Emissionskontingenten zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.*
 - * die Endredaktion erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der noch nicht vorliegenden, in die Planung noch einzuarbeitenden schalltechn. Untersuchung (spätestens im Rahmen der Verfahrensbeteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

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

- Baugebietsentwicklung bzw. -erweiterung mit dem Ziel der Vervollständigung des Gesamtbaugebietes an einem für die vorgesehene Nutzung überaus prädestinierten Standort, insbesondere aufgrund:
 - der Vorbelastungen durch die Autobahn BAB 96 und andere Infrastruktureinrichtungen,
 - der verkehrsgünstigen Lage nahe einer Autobahnanschlussstelle,
 - der östlich / nordöstlich angrenzenden bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen des Gesamt-Baugebietes „Unteres Hart“.
- Grundsätzliche Maßnahmen bzgl. des Schutzgutes:
siehe vorstehende Unterpunkte 2. und 3. zum „Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt“.
- 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 v.a. einerseits durch die Festsetzung in den Randbereichen des PG einer situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“. Sowie andererseits generell auch durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung auf ein gesamtgebietsverträgliches Höchstmaß für die im PG nur zulässigen sowohl gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände / Materialien wie z.B. Krane, Container (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) und sämtliches sonstiges Lagergut als auch für die weiterhin zulässigen Stellplatz-Überdachungen (Carports).
- Berücksichtigung / Festsetzung Flächenbedarf für die Umsetzung der übergeordnet durch die Gemeinde verfolgten Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung östlich entlang der „Bahnhofstraße“.

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 5.001 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 5.001 m² wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.-Nr. xxx

und xxx sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. xxx und xxx, jeweils der Gemarkung xxx zugeordnet bzw. festgesetzt.

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

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 8. der Begründung 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 Kapitel 1. beschrieben – eine aus gesamtplanerischer Sicht in jeglicher Hinsicht als zielführend erachtete Arrondierung / Vervollständigung 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 an bereits umgesetzte Gewerbegebietsflächen und überörtliche Verkehrsinfrastruktur (Kr MN 15) angrenzende Vorhabengebiet ist insbesondere auch aufgrund der baulichen Bestands- und Erschließungssituation durch die Kreisstraße, 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 nördlich gelegene BAB 96 und die etwas weiter südlich gelegene überregionale Bahnlinie München-Memmingen-Lindau sprechen für die grundsätzliche Eignung des Standortes i.V.m. einer intensiven gewerblichen Nutzung.

Alternative Standorte für ein Gewerbe(teil)gebiet mit diesen aus gesamtplanerischer Sicht günstigen Voraussetzungen / Standort-Vorzügen sind auf dem Gebiet der Gemeinde Ungerhausen nicht vorhanden (insbesondere bzgl. Erschließungssituation, Vorbelastung 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 insb. auch den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des unmittelbar östlich der Plangebietsflächen benachbart ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien 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 die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien 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.

Fazit:

Der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ 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. weitere Vervollständigung eines bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes) sowie die Lage zur BAB 96, zur Bahnstrecke München-Memmingen-Lindau und zur Kr MN 15 (Erschließungssituation, Vorbelastungen, etc.) befindet sich das Plangebiet aus ortsplanerisch-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.

Da auf den Plangebietsflächen selbst keine Hauptbaukörper / Gebäude sondern nur die Anlage von Stellplätzen (offen bzw. überdacht) und Lagerflächen (ggf. mit zusätzlichen Überdachungen) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen zulässig ist, erübrigt sich im verfahrensgegenständlichen Einzelfall insb. auch eine Festsetzung durch die eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird. Durch die auf der Plangebietsfläche zulässigen Nutzungen ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im PG ohnehin ausgeschlossen.

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.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurden vor dem Hintergrund von Anlass und Bedarf der Planung (s. hierzu insb. Ausführungen Kapitel 1.) bereits ab Mitte 2021 auf Grundlage der ortsplanerisch-städtebaulichen Erfordernisse sowie der situativen Belange des zur Fortentwicklung / Erweiterung anstehenden Unternehmens fortwährend alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend geprüft.

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

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses bereits länger andauernden und fortwährend begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten insb. im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte nicht zielführend zu sein scheint.

Die wesentlichen Eckpunkte der Planungsinhalte wurden zum einen in Berücksichtigung der Anforderungen für den erforderlichen Ausbau bzw. die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des auf den östlich benachbarten Flächen bereits ansässigen mittelständischen Unternehmens für die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien weitestmöglich situativ-bedarfsgerecht vorgenommen und entsprechend den gesamtplanerischen Erfordernissen an die wesentlichen Grundzüge der Planungskonzeption der unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsflächen angeglichen. Zum anderen erfolgten die Festlegungen insb. bezüglich der im PG zulässigen Nutzungen sowie auch zum Maß der baulichen Nutzung bzw. darunter v.a. auch zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen und weiterhin auch zu den grünordnerischen Maßnahmen unter der Maßgabe potentiell auftretende Beeinträchtigungen insbesondere bzgl. des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Letztlich werden durch die entsprechend getroffenen Festsetzungen die Erfordernisse bzw. ortsplanerisch-städtebaulichen Belange der Standortsituation weitreichend und bestmöglich berücksichtigt. Insbesondere hinsichtlich der Bestandsverhältnisse im Plangebietsumgriff, der topographischen Verhältnisse / Lage des Plangebietes auf der Hochterrasse sowie des Übergangs zur freien Landschaft wird eine bedarfsgerechte und schlüssige Planungskonzeption sichergestellt, die aus gesamtplanerischer Sicht bzgl. der Umwelt-Schutzgüter, insb. auch bzgl. des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild, als verträglich zu bewerten ist.

Fazit:

Die Prüfung von Planungsalternativen / -Varianten ist im vorliegenden Fall wie ausgeführt im Rahmen des Planungsprozesses i. E. hinreichend ausführlich bzw. in einem abschließend ausreichenden Umfang erfolgt. Aufgrund dessen wird gegenständlich eine darüber hinausreichende, noch weiterführende Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten insb. im Hinblick auf Anlass und Bedarf der Planung sowie die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte nicht als zielführend bzw. erforderlich angesehen.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung, auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, eine Bereitstellung von situativ-bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren zusätzlichen Bauflächen für die vorgesehene Erweiterung des Betriebsgeländes des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens 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.. Des Weiteren wurden Fachplanungen / -gutachten ausgewertet und herangezogen, die entweder bereits vorhanden waren (z. B. Geotechnische Untersuchungsergebnisse zum Planvorhaben der 1. Änderung des BPlanes GE „Unteres Hart II“) oder im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Planung gesondert erstellt wurden (s. nachfolgende Punkte).

- Insbesondere lagen zur Beschreibung und Bewertung v.a. auch der Untergrundsituation sowie der Grundwasserverhältnisse die Inhalte des Geotechnischen Berichtes und dessen Ergänzungsberichtes der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach vor, die im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ (in der Endfassung vom 21.04.2016), für die nordöstlich des Plangebiet gelegenen Baugebietsflächen erstellt wurden und aufgrund der grundsätzlichen Gleichartigkeit der räumlichen Lage / Bestandssituation übertragbar erscheinen.
- Mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes wurde ein gesondertes Fachgutachten Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, erstellt. Das Gutachten mit Stand vom Juli 2023 ist der Bebauungsplanänderung als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.
- Die Berücksichtigung bzw. Bewertung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange erfolgte anhand der gesondert im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellten Schalltechnischen Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“, Bericht Nr. der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg, mit Stand vom Dieses Gutachten ist der Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung als Bestandteil der Begründung ebenfalls in Anlage beigelegt.

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 erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Bauleitplanungs-Ebene vorhanden.

Insbesondere kann auf Grundlage der Ergebnisse der wegen der besonderen Bestands- / Realnutzungssituation (s. insbesondere vorhergehende Ziffern 2.1 und 3.5) auf den neu in Anspruch genommenen Plangebietsflächen gesondert durchgeführten artenschützerischen Untersuchung folgendes festgehalten werden: 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.

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 Um-

setzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist dabei die Aufnahme der Nutzung der ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Bebauung / baulichen Anlage – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Anlagen- / Baugebietseingrünung in den Randbereichen nach Süden und Westen sowie auch zur Baugebiets-Durchgrünung entlang der „Gutenbergstraße“ 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

Das Gewerbegebiet „Unteres Hart“ der Gemeinde Ungerhausen bzw. der Teilbereich „Unteres Hart III“ liegt im Norden des Gemeindegebietes an der Grenze zu der Nachbargemeinde Holzgünz, im Bereich zwischen der BAB 96 und der Bahnstrecke München-Memmingen-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 die Verarbeitung von Naturstein und keramischen Materialien Rechnung. Im Flächenumgriff der gegenständlichen Planung ist dabei seitens der Fa. CB-tec GmbH die Umsetzung weiterer, dringend benötigter Lager- und insb. Stellplatzflächen geplant. Mit Blick auf eine zeitgemäße, u.a. auch die Belange des Klimaschutzes weitreichend berücksichtigende Planungskonzeption wird auf den im Vorhabenbereich zulässigen Überdachungen (darunter insb. auch Stellplatz-Überdachungen (Carports)) zudem die Umsetzung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht. 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 wird aus gesamtplanerischer Sicht die Möglichkeit zur Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung gegeben, gerade auch nach Richtung Westen gegenüber der freien Landschaft der benachbarten Hochterrasse.

Die gegenständliche 3. 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 Ent-

wicklung der Gemeinde Ungerhausen im Bereich des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes. Durch die gegenständliche Planung wird i. E. der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 im Bereich des gegenständlichen Planvorhabens weiter umgesetzt. Damit ist die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots vollumfänglich gegeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Die neu in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes (PG) wurden vormals bzw. bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und seitdem / in der Folgezeit (bis September 2023) zu einem Großteil zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial. Der östliche Randbereich des Plangebietes, in dem die verfahrensgegenständliche Planung die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ überlagert bzw. künftig ersetzen wird, ist teils bereits v.a. durch Stellplatz-, Hof- und Erschließungsflächen überbaut, teils als randliche Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung angelegt (inkl. einer Einfriedung bzw. Zaunanlage aus Metall). Mit Blick auf diese besondere Bestandssituation bzw. der zwischenzeitlich erfolgten Nutzung eines Großteils der Vorhabenflächen zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial ist festzustellen, dass sich dort in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Bestands- / Grünstrukturen deshalb als Gebietsbereich insgesamt (bereits) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten, in Orientierung der Ausprägung der Arten und Lebensräume gem. Leitfaden an der Flächenqualität „Ruderalfläche, Brachflächen (> 5 Jahre)“.

Neben der Prägung durch diese Nutzungen ist der Plangebietsumgriff v.a. durch die östlich und nordöstlich bereits bestehenden Gewerbegebietsteilflächen sowie die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu verschiedenen Verkehrs-Infrastruktureinrichtungen geprägt. Zu nennen wären hier die unmittelbar nördlich angrenzende Kr MN 15 sowie die westlich benachbart verlaufende „Bahnhofstraße“, die etwa 240 m nördlich gelegene BAB 96 und die ebenfalls ca. 240 m südlich verlaufende überregional / international bedeutsame Bahnstrecke München-Memmingen-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 den Ziffern 1.2.5 i.V.m. 3.5 dieses Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen, etc. vorhanden sind. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens mit Blick auf die Berücksichtigung der vorliegenden Bestandssituation bzw. der entsprechenden Belange des Artenschutzes ein gesondertes Fachgutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten mit Stand vom Juli 2023 und Bezeichnung „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“ des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen, ist der Bebauungsplanänderung als Bestandteil der Begründung in Anlage beigelegt.

Fazit artenschützerische Beurteilung / Ergebnisse der gesondert durchgeführten Untersuchungen: 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.

Abrissarbeiten in einem relevanten Umfang sind im Allgemeinen nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mitüberplanten Streifens entlang der östlichen Grenze des PG, in dem der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung den Geltungsbereich der bestandskräftigen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ überlagert, unbebaut ist. Dieser Flächenstreifen ist vollständig eingefriedet (Zaunanlage aus Metall) und wird aktuell teils als Stellplatzfläche genutzt, teils ist die Fläche als Baugebiets- / Anlageneingrünung angelegt. Weiterführend wird auf die Ziffer 2.1.1 dieses Umweltberichtes verwiesen.

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 ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens für die **Schutzgüter Boden** sowie insb. auch **Fauna, Flora und biologische Vielfalt** von vergleichsweise etwas höheren **Auswirkungen jeweils mittlerer Erheblichkeit auszugehen**.

Diese Einschätzungen beruhen, jeweils unter Berücksichtigung sowohl der Vorbelastungen als auch der entsprechenden und teils auch vergleichsweise umfangreichen in der Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (s. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes), v.a. aufgrund der besonderen Realnutzungssituation (Ausbildung relativ strukturreicher Habitat- / Lebensraumstrukturen auf einem Großteil der Flächen vorhanden) und Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Art, Maß der baulichen Nutzung (Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,80) sowie Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

- Zwar ist bzgl. des Schutzgutes Fauna, Flora und biologische Vielfalt allein baubedingt im Hinblick auf die erford. Baufeldräumung und den damit verbundenen Verlust der Bestandsstrukturen eine vergleichsweise mittlere bis hohe Erheblichkeit zu erwarten - trotz der vergleichsweise starken Vorbelastungen der PG-Flächen gerade auch durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung - v.a. aufgrund der bisherigen Nutzung (Bestands- / Realnutzungssituation) eines Großteils der Flächen seit 2019 zur Lagerung von Abraum, Humus und weiterem Erdmaterial, auf denen sich in der Zwischenzeit durch Sukzession und Anflug bereits ein relativ strukturreiches Habitat gebildet hat.

Allerdings ist in der Folge bzw. nach der im Zuge der Bauphase erfolgenden Baufeldräumung (mit Verlust der ausgeführten Habitatstrukturen) demgegenüber anlagen- sowie betriebsbedingt - v.a. aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie insb. auch der räumlichen Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens sowie auch der vergleichsweise starken Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und die angrenzende Bebauung - lediglich noch von schutzgutbezogenen Auswirkungen geringer bis mittlerer bzw. geringer Erheblichkeit auszugehen. Des Weiteren ist auf die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ hinzuweisen.

Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen der Kapitel 3.2 & 3.5 des Umweltberichtes verwiesen.

Ferner sind auf die **Schutzgüter Fläche** sowie **Wasser** insgesamt schutzgutbezogene **Auswirkungen vergleichsweise geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten**, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens.

- Für das Schutzgut Wasser / Grundwasser setzt diese Gesamt-Bewertung allerdings einerseits einen stets ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen voraus. Andererseits ist hierfür (nicht

zuletzt aufgrund der deutlich geringeren flächenhaften Versickerung und Grundwasserneubildungsrate als Folge der zulässigen (groß)flächigen Versiegelung der Plangebietsflächen) wesentlich von Bedeutung, dass unverschmutztes Niederschlagswasser weitestmöglich über geeignete Sickeranlagen flächenhaft vor Ort zu versickern ist bzw. versickert wird.

- Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist insbesondere festzuhalten, dass die neu in Anspruch genommenen PG-Flächen letztlich zwar vergleichsweise sehr intensiv genutzt werden (vgl. v.a. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Flächenausweisung des „Baulandes“). Allerdings stellt das Vorhabengebiet aufgrund seiner 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 im Südwesten 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 Fläche am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen der Kapitel 3.1 & 3.3 des Umweltberichts verwiesen.

Auf die **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, bzw. **Lokalklima / Luft, Mensch – Immissionsschutz * und Mensch – Erholung, Orts- und Landschaftsbild sowie das Schutzgut Kultur- & Sachgüter** ist **allenfalls von einer insgesamt vergleichsweise geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.**

(* vorbehaltlich der Ergebnisse der noch nicht vorliegenden, in die Planung noch einzuarbeitenden schalltechn. Untersuchung; spätestens in der Entwurfsfassung für die Verfahrensbeteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Zusammengefasst resultieren diese Bewertungen v.a. auf Grundlage bzw. in Berücksichtigung / schutzgutbezogener Bewertung, etc. der Bestandssituation / Vorbelastungen (v.a. Verkehrsinfrastruktur und benachbarte bauliche Anlagen des Gesamt-Gewerbegebietes „Unters Hart“) und Art, Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere auch der räumlichen Lage und Größe / Dimensionierung des Vorhabens.

- Des Weiteren ist bzgl. der Beurteilung der meisten dieser Schutzgüter zwar betriebsbedingt u.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. Außerdem ist auch an dieser Stelle nochmals auf die (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie einer zielführenden Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ hinzuweisen.

- Abschließend ist mit Blick auf das Schutzgut Mensch - Erholung anzuführen, dass in der vorliegenden Konzeption auch der Flächenbedarf für die Umsetzung der übergeordnet durch die Gemeinde verfolgten Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung östlich entlang der „Bahnhofstraße“ berücksichtigt ist.

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

Letztlich befindet sich das Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht - 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. weitere Vervollständigung eines bereits bestehenden Gesamt-Gewerbegebietes) sowie die Lage zur BAB 96, zur Bahnstrecke München-Memmingen-Lindau und zur Kr MN 15 (Erschließungssituation, Vorbelastungen, etc.) - 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.

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange aus gesamtplanerischer und insbesondere landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust bzw. die Überbauung der verfahrensgegenständlichen Plangebiets-Flächen 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 von Flächen mit derzeit relativ strukturreichen Habitat- / Lebensraumstrukturen (die ggf. langfristig wiederum für landwirtschaftliche Nutzungen herangezogen würden), 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 situativbedarfgerechten, qualitätsvollen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie Baugebiets-Durchgrünung - sowie andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte 5.001 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach 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 sowohl die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Süden und Westen sowie zur Baugebiets-Durchgrünung nach Richtung Norden entlang der „Gutenbergstraße“ nach zwei Jahren als 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 Umweltschutzgüter 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	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz) *	Geringe Erheblichkeit *	Geringe Erheblichkeit *	Geringe Erheblichkeit *	Geringe Erheblichkeit *
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

(* vorbehaltlich der Ergebnisse der noch nicht vorliegenden, in die Planung noch einzuarbeitenden schalltechn. Untersuchung; spätestens in der Entwurfsfassung für die Verfahrensbeteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Aufgestellt am 14.09.2023

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), , zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 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
- 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, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020
- 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; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Deutscher Wetterdienst (DWD): langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstationen Memmingen und Mindelheim
- 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. und 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in den Fassungen vom 21.04.2016 und 15.04.2021
- 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
- Harsch, Peter, Dipl.-Biologe, Nestlestraße 20, 87448 Waltenhofen: Artenschutzfachliche Untersuchung mit Bezeichnung: „Artenschutzfachlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung der „Flur-Nr. 943“ Gde. & Gmkg. Ungerhausen, Lkr. UA“, mit Stand vom Juli 2023

- Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München: Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen - 3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“, Bericht Nr. mit Stand vom
- 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
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15) aus dem Jahr 1987
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung mit Stand vom 06.12.2022
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)