

Gemeinde Ungerhausen

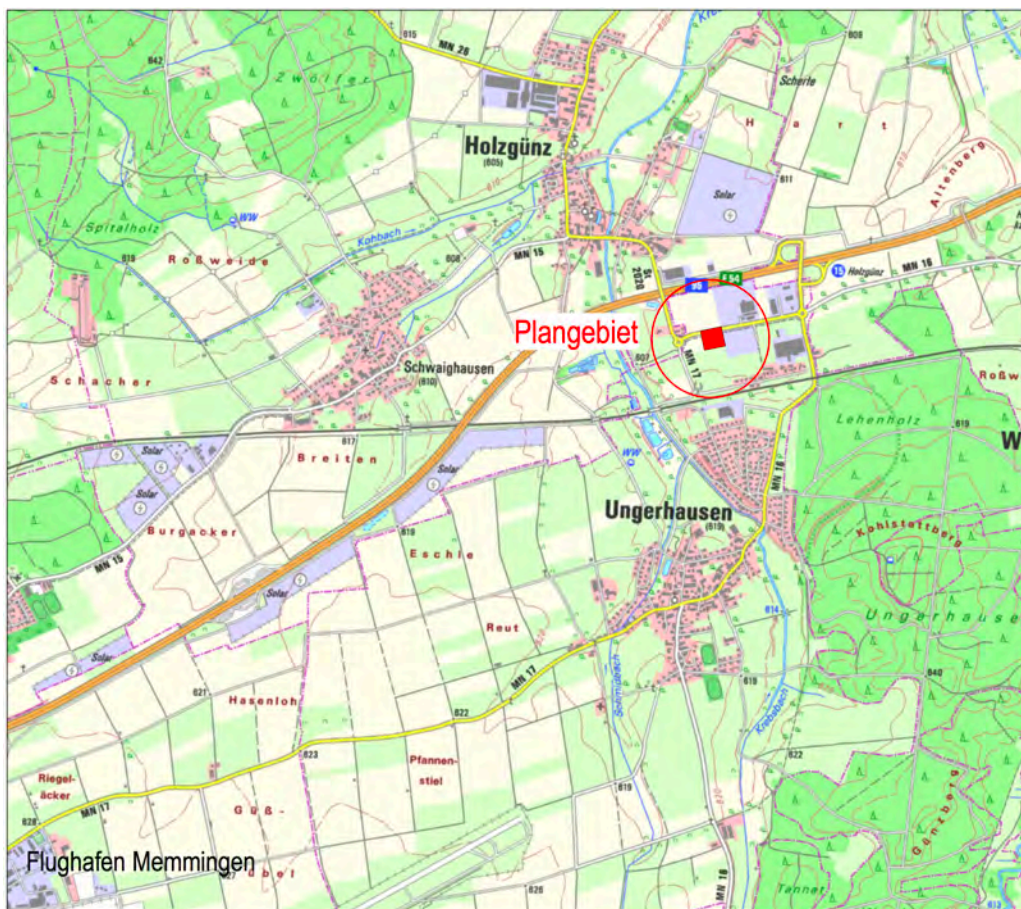


2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „UNTERES HART III“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 19.07.2018

Bestandteile des Bebauungsplans:

1. Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)
mit Verfahrensvermerken
2. Textteil mit
I Präambel
II Satzung (Festsetzungen durch Text)
III Begründung



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ungerhausen, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 19.07.2018 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) 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 22.03.2018 (GVBl. S. 145) die vorliegende

2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.07.2018 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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 einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse ("Link") die Planung eingesehen werden kann. Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@ldbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

Zudem ist in der Bekanntmachung 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 Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 19.07.2018. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ die Grundstücke Flur-Nummern 943/1, 943/2 TF (TF = Teilfläche), 944 TF und 955 TF, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen 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 Die zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ einerseits auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 234, der Gemarkung Ungerhausen, andererseits auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1167/2, der Gemarkung Ungerhausen.
Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls ein Bestandteil der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans

- 2.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans (Flächen des überplanten bestandskräftigen Bebauungsplangeltungsbereichs einschließlich der Plangebietserweiterung im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 943/1, 943/2 TF (TF = Teilfläche), 944 TF und 955 TF, jeweils der Gemarkung Ungerhausen gelten mit Inkrafttreten dieser Satzung die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016.
- 2.1.1 Zugleich bzw. abweichend davon werden die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3 festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016 behalten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

- 2.2 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans gelten mit Inkrafttreten dieser Satzung die Festsetzungen durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016.
- 2.2.1 Die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen ändert mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016 innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016 unverändert.

§ 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text

- 3.1 Ziffer 2.4 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt und fortgeschrieben:
- 3.1.1 Es wird ein Unterpunkt „(3)“ mit nachfolgendem Wortlaut eingefügt bzw. ergänzt:
„Zur Kompensation der in Verbindung mit der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf für die Flächenneuanspruchnahme von Bauflächen von insgesamt 3.817 m² (= Flächenneuanspruchnahme von 7.635 m² x Kompensationsfaktor von 0,50) ermittelt bzw. festgesetzt:
Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Ziffer 7. der „Begründung“ zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans wird verwiesen.
Der 3.817 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Bebauungsplanänderung/-erweiterung erbracht. 3.167 m² werden einer Teilfläche der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt, 650 m² auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 1167/2 der Gemarkung Ungerhausen.
Die Herstellung der gebietsexternen festgesetzten Ausgleichsfläche Flur-Nr. 234, Gemarkung Ungerhausen, hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.
Hinweis: Die Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1167/2 der Gemarkung Ungerhausen ist bereits hergestellt.“
- 3.2 Ziffer 2.5 „Immissionsschutz“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:
Es wird ein Unterpunkt „(4)“ mit folgendem Wortlaut ergänzt:
„Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes - gemäß der schalltechnischen Untersuchung „Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH mit Stand vom 09.07.2018 (siehe Anlage 3 zur Begründung) - die folgenden

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
TF	58	38

Die Teilfläche TF ist in der Planzeichnung entsprechend als Emissionsbezugsfläche eingetragen bzw. festgesetzt und umfasst die gesamte als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Fläche.

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

Die Anwendung der in Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 genannten Relevanzgrenze wird ausgeschlossen.“

3.3 Ziffer 2.6 „Grünordnung / Pflanzgebote“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

Unterpunkt „(4)“ wird um folgende Festsetzung wie folgt ergänzt:

„Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (mind. 2. Wuchsordnung). Alternativ ist bei Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.“

3.4 Ziffer 2.8 „Sichtflächen“ wird in Absatz 1 wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art mit mehr als 0,80 m Höhe über Oberkante der Fahrbahn ständig freizuhalten.“

§ 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

4.1. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

4.2. Gleichzeitig wird der bestandskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

HINWEISE DURCH TEXT

Ziffer 3. „Nachrichtliche Übernahmen“ und Ziffer 4. „Hinweise durch Text“ des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 sind auch für die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ grundsätzlich vollinhaltlich gültig.

Allerdings werden diese wie folgt geändert bzw. angepasst und fortgeschrieben:

1. Ziffer 3. „Nachrichtliche Übernahmen“ wird unter der Ziffer 3.1 „Beschränkungen im Bereich der zukünftigen Kreisstraße MN 17“ um folgende Punkte ergänzt:
 - „- Sollte eine weitere direkte Zufahrt auf die Kreisstraße MN 17 nötig sein, ist zu prüfen, ob eine bestehende Zufahrt zurückgebaut werden kann. Die Erschließung ist ebenfalls mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.
 - An Zufahrten sind die Sichtdreiecke gemäß RAL 2012 auf die Kreisstraße MN 17 als auch auf den parallel verlaufenden Radweg von sämtlichen Sichtbehinderungen höher 0,80 Meter freizuhalten.
 - Die Grundstücke sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.“

2. Ziffer 3. „Nachrichtliche Übernahmen“ wird unter der Ziffer 3.2 „Vorhandene Kabelleitungen und 20-kV-Freileitung“ wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:
 - 2.1 Absatz 1 wird um folgenden Wortlaut ergänzt:

„Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.“
 - 2.2 Absatz 2 wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„Es wird darauf hingewiesen, dass die Trasse der 20-kV-Freileitung südlich des Plangebietes aus der Planzeichnung herausgenommen wurde, da diese aufgrund des Gewerbegebietes im Jahr 2017 durch eine 20kV-Kabelleitung ersetzt wurde. Die Kabelleitungstrasse mit Bez. „UNG 107“ wurde in der Planzeichnung eingetragen.“

3. Ziffer 4. „Hinweise durch Text“ wird unter der Ziffer 4.1 „Archäologische Bodenfunde“ um den folgenden Punkt ergänzt:

„Bodendenkmalpflegerische Belange im Bereich der gebietsexternen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 234 der Gemarkung Ungerhausen

Gemäß Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 25.04.2018 befindet sich die festgesetzte gebietsexterne Ausgleichsfläche, eine Teilfläche des Grundstück Flurnummer 234, Gemarkung Ungerhausen, in der Nähe des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Johannes bei Ungerhausen“, Denkmalnummer D-7-7927-0029. Die Umgrenzung des Bodendenkmals ist auf der Planzeichnung im Teilplan „Ausgleichsflächenzuordnung TF Fl.-Nr. 234, Gmkg. Ungerhausen“ nachrichtlich-informativ eingetragen.

Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Deren ungestörter Erhalt besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität.

Aufgrund dessen ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Teilfläche Flurnummer 234 der Gemarkung Ungerhausen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

4. Unter Ziffer 4. „Hinweise durch Text“ wird in Unterziffer 4.5 „Hydrantennetz – Brandschutz“ im Absatz mit den Hinweisen zur Einhaltung des Hydrantenabstandes wie folgt geändert:

„Einhaltung des Hydrantenabstandes nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.“

5. Ziffer 4. „Hinweise durch Text“ wird unter der Ziffer 4.6 „Immissionsschutz“ durch eine Unterziffer 1 mit folgendem Wortlaut ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Geräuschkontingentierung: Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für maßgebliche Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete sowie außerhalb angrenzender Gebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente - gemäß der schalltechnischen Untersuchung bzw. Bericht Nr. M141686/01 der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH mit Stand vom 09.07.2018 (siehe Anlage 3 zur Begründung) - einhalten oder unterschreiten können. Gegebenenfalls ist die Summenwirkung der Geräuschentwicklung durch die Planung und ggf. durch bereits vorhandene Anlagen auf den betroffenen Emissionsbezugsflächen zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Beurteilungspegels erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

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

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

DIN-Vorschriften: Es wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der Belange des Immissionsschutzes relevanten DIN-Vorschriften bzw. insbesondere die DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ und die DIN 4109 (bzw. DIN 4109-1 und DIN 4109-2) „Schallschutz im Hochbau“ bei der Gemeinde eingesehen werden können.“

6. Unter Ziffer 4. „Hinweise durch Text“ wird eine Unterziffer 4.10 „Bauschutzbereich für Flugverkehr gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG)“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen (nach § 12 LuftVG). Soweit im Plangebiet eine Höhe von 654 m über NN (in etwa 39 m über Grund) baulich nicht überschritten wird, ist keine weitere Prüfung notwendig. Gleiches gilt für die Errichtung von Kränen. Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.“

Planverfasser:

Gemeinde Ungerhausen:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
Peter Kern, Architekt

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler

kern.
architekten



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen
Tel.: 08393/9360
Fax: 08393/9361
E-Mail: 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 / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Stand: 22.03.2018, fortgeschrieben am 17.05.2018
3. Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ der Gemeinde Ungerhausen – Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 09.07.2018
4. Notiz Nr. M141686/02 „Hinweis zur gebietsübergreifenden Gliederung des Bebauungsplans und Vorschlag zur Übernahme in die Begründung“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 16.07.2018 zur Schalltechnischen Untersuchung mit Bezeichnung „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ der Gemeinde Ungerhausen – Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 09.07.2018

1. Anlass und Planungsziel

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 Buchloe–Memmingen. Der Teilbereich „Unteres Hart III“ des Gewerbegebietes liegt direkt südlich der mittlerweile bestehenden Gutenbergstraße, der Kreisstraße MN 17. Die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ dient nach derzeitigem Sachstand der Umsetzung konkreter Erweiterungspläne des dort bereits bestehenden mittelständischen Unternehmens CB-tec GmbH und damit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Ungerhausen.

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

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bundesautobahn BAB 96 und der Bahnstrecke Buchloe–Memmingen bzw. nördlich des ehemaligen Bahnhofs Ungerhausen direkt südlich anschließend an die mittlerweile bestehende Gutenbergstraße. Im Norden und Osten grenzt es an Teilflächen des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“, im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der insgesamt ca. 1,01 ha große Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung schließt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ an. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 943/1, 943/2 TF (TF = Teilfläche), 944 TF und 955 TF, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 25.01.2018 die Aufstellung zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ beschlossen.

Die Lage / Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Flächennutzungsplan

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ungerhausen im Bereich des zwischen der Autobahn BAB 96 und der Bahnlinie Buchloe–Memmingen gelegenen Gewerbegebietes „Unteres Hart“ am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen aus dem Jahr 2006 ist der Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Unteres Hart III“ sowie die Erweiterungsfläche in Richtung Westen der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die im Norden des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufende in der Plandarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans noch als geplante überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Kreisstraße wurde mittlerweile bereits gebaut.

Mit der gegenständlichen Planung wird folglich grundsätzlich ein weiterer Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans umgesetzt. Die gegenständliche Planung ist vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP aus dem Jahr 2006 mit Überlagerung des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung, ohne Maßstab

Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

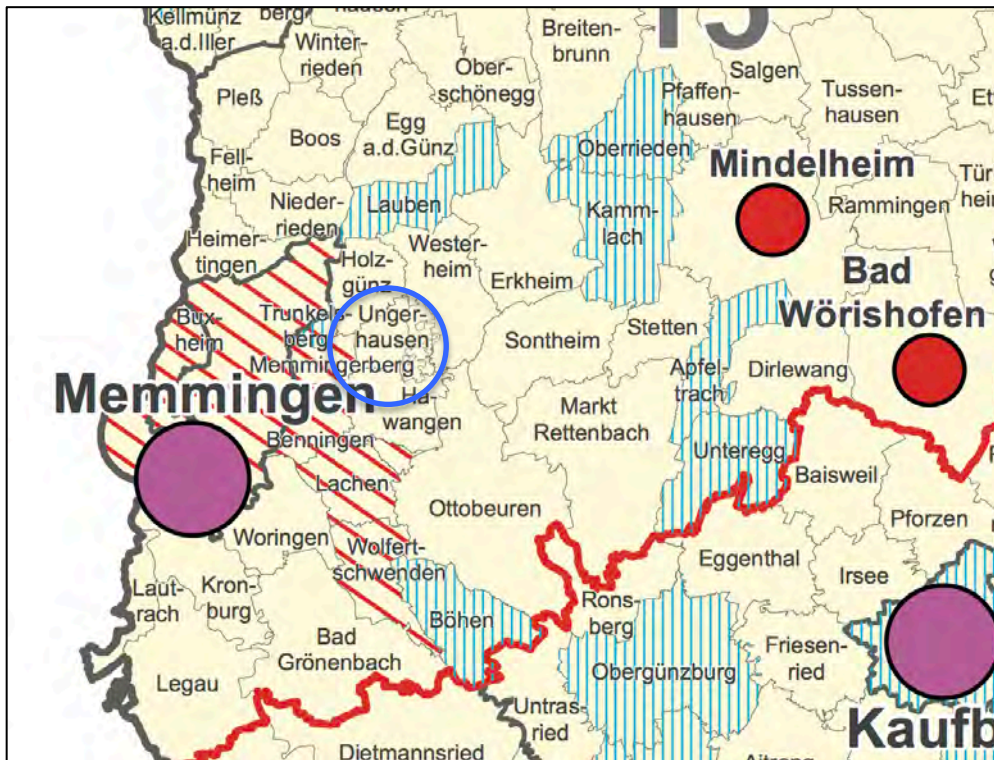
Landesplanung / LEP 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)

Die Gemeinde Ungerhausen zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert:

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP 2013, 2.2.5(G))



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, Änderung vom 21.02.2018, ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“ (LEP 1.1.3 (G)).
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP 3.1 (G)).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 2013, 3.1. (G)).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (...)“ (LEP 2013, 3.3 (Z)).

Regionalplanung

Allgemeine Ziele und Grundsätze des Regionalplans Donau-Iller bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben (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. (...)

Fazit:

Das Gesamtgewerbegebiet „Unteres Hart“ und damit auch die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ werden den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Derzeit wird der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Folgende nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung:

- der im Norden gelegene Abschnitt der mittlerweile bestehenden Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17) und
- ein schmaler Bereich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, der durch den bestandskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unters Hart III“ bzw. dessen 1. Änderung bereits beplant wurde und durch den bestehenden Gewerbebetrieb bereits genutzt wird.

Nördlich des Planungsgebiets bzw. der Gutenbergstraße und östlich befinden sich bebaute Bereiche des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“. Westlich und südlich des Plangebietes grenzen derzeit (noch) intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Autobahn BAB 96 verläuft etwa 220 m nördlich, die Bahnlinie Buchloe–Memmingen etwa 240 m südlich des Plangebiets.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation des Plangebietes bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen, etc. finden sich im anhängigen Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist. Im folgenden werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen Umgriff wiedergegeben.

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Wie im Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ handelt es sich im Plangebiet der gegenständlichen Planung überwiegend um pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000) über einer (verfestigtem) ca. 2,5 m starken Lösslehmschicht. Darunter steht eine mehrere Meter mächtige Hochterrassenschotterschicht an. Es ist davon auszugehen, dass, wie im Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“, der obere Bereich der Lösslehmschicht eine Versickerung wegen Verlehmung und Verbackung nicht möglich ist, und sickerfähiges Material erst ab einer Tiefe von ca. 5 – 6 m erreicht wird.

Mit Grundwasser ist erst in mehreren Metern Tiefe zu rechnen.

Das Gelände ist nahezu eben.

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer vorhanden, noch liegt es in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG).

Von einer guten Bebaubarkeit des PG ist auch in Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung im nördlich und östlich angrenzenden Gesamtgewerbegebiet „Unteres Hart“ grundsätzlich auszugehen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Ungefähr 400m westlich des Plangebietes verläuft der Krebsbach ein Zufluss der Westlichen Günz, von Süden nach Norden, dessen Tal Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“ ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt anschließend an die Gutenbergstraße und das Gesamtgewerbegebiet „Unteres Hart“ sowie in der Nähe der Autobahn und der Bebauung am ehemaligen Bahnhof Ungerhausen.

Folglich ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets und dessen Umgebung aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation insgesamt für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht „besonders“ geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand und der vorhandenen Unterlagen („Bayerischer Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmalpflegerische Belange im Bereich der gebietsexternen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 234 der Gemarkung Ungerhausen

Gemäß Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 25.04.2018 befindet sich die festgesetzte gebietsexterne Ausgleichsfläche, eine Teilfläche des Grundstück Flurnummer 234, Gemarkung Ungerhausen, in der Nähe des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Johannes bei Ungerhausen“, Denkmalnummer D-7-7927-0029. Die Umgrenzung des Bodendenkmals ist auf der Planzeichnung im Teilplan „Ausgleichsflächenzuordnung TF Fl.-Nr. 234, Gmkg. Ungerhausen“ nachrichtlich-informativ eingetragen.

Aufgrund dessen ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Teilfläche Flurnummer 234 der Gemarkung Ungerhausen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auf die Ziffer 3. der „Nachrichtlichen Übernahmen / Hinweise durch Text“ der gegenständlichen Planung wird ergänzend verwiesen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren wird.

- Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf
- Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Außerdem befindet sich in dem Bereich des Bodendenkmals auch die Kath. Kapelle St. Johannes (Kapellenweg 34, Denkmalnummer D-7-78-205-3: dreiseitig geschlossener Chorbau mit Strebeböckeln, Rest der ehem. Pfarrkirche, 15. Jh.; mit Ausstattung; ca. 500 m südwestlich vor dem Ort; Benehmen hergestellt).

Allgemeine Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern:

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen grundsätzlich damit gerechnet werden muss, 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. Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

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.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand

Grundsätzlich wird die bestehende ortsplanerisch-städtebauliche Konzeption des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 und der 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 26.02.2016, auf das Plangebiet der gegenständlichen Planung übertragen. Außerdem wird der südlich des Plangebietes der verfahrensgegenständlichen Planung gelegene Bereich (Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 942 der Gemarkung Ungerhausen) aus gesamt-konzeptionellen Gründen mitbeplant bzw. -berücksichtigt (siehe Planzeichnung).

Im Einzelnen werden im Plangebiet das Bauland nach Richtung Westen auf den Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 943/1 der Gemarkung Ungerhausen vergrößert und die Führung der Baugrenze / überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend angepasst.

Außerdem wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine 5,0 m breite Fläche mit Pflanzbindung auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung vorgesehen. Auf dieser Fläche sind einerseits Standorte für strukturbildende Einzelgehölze, andererseits die Herstellung von Abschnitten mit 2-reihigen Heckenstrukturen aus Strauchgehölzen festgesetzt. Diese Ortsrandeingrünung wird in dem Bereich, der aus gesamtkonzeptionellen Gründen mitbeplant wird, entlang dessen westlicher und südlicher Grenze mit einer Breite von 5,0 m bzw. 6,0 m fortgeführt und schließt dann an die im bestandskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung an. Zusätzlich sind, wie im bestandskräftigen Bebauungsplan zur Baugebietsdurchgrünung m²-bezogenen Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund festgesetzt – pro 700 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsklasse).

Im Norden des Plangebietes liegt der angrenzende Bereich der Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17) innerhalb des Plangebietes; durch diese wird auch die Erschließung des gesamten Plangebietes sichergestellt. Des Weiteren wurde die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße mit in die Planung aufgenommen. Diese umfasst den Bereich in einem Abstand von 15,0 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße.

Abschließend werden im Hinblick auf die Fortschreibung / Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Belange die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in die Planung eingearbeitet.

Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens, für welches das Fachplanungsbüro Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg bereits durch die Gemeinde beauftragte ist, werden als Bestandteil der Planunterlagen spätestens in die Entwurfsfassung zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit eingearbeitet.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Trasse der 20-kV-Freileitung südlich des Plangebietes aus der Planzeichnung herausgenommen wurde, da diese aufgrund des Gewerbegebietes im Jahr 2017 durch eine 20kV-Kabelleitung ersetzt wurde. Die Kabelleitungstrasse mit Bez. „UNG 107“ wurde in der Planzeichnung eingetragen.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 10.110 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 10.110 m ²	100,0 %
Bauland / Baugrundstück	ca. 7.895 m ²	ca. 78 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“	ca. 365 m ²	ca. 3,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.850 m ²	ca. 18,5 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

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

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf Stell(platz)flächen sowie Zufahrtsbereichen bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- Festsetzung einer möglichst flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort auf Privatgrund zur Aufrechterhaltung einer weitestmöglichen flächenhaften Grundwasserneubildung.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Festsetzung von m²-bezogenen Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund zur Optimierung der Baugebietsdurchgrünung.
- Baugebiets- / Ortsrandeingrünung des Baugebiets nach Richtung Westen: Festsetzung von räumlich-wirksamen Pflanzmaßnahmen bzw. von Strauchgehölzpflanzungen und differenziert festgelegten Einzelgehölzen bestehend aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen 2. Wuchsordnung innerhalb eines 5 m-breiten Streifens auf den Privatgrundstücken entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft.
- Für all diese Pflanzmaßnahmen: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text", Ziffer 4.7 des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III" in der Fassung vom 06.08.2015).
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung des jeweiligen Hauptgebäudes) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Begründung.

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der Abhandlung 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 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).

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland in Anspruch genommenen, bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen des PG zu Grunde gelegt.

Für den östlichen Randbereich des Plangebietes wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da dieser bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ ermittelt und planungsrechtlich festgesetzt bzw. dahingehend erbracht wurde. Auch für den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitt der mittlerweile bestehenden Gutenbergstraße sowie die Flächen zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrund ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei der für die Gewerbegebietsausweisung neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der "Kategorie I", allerdings mit Einstufung im unteren Wertebereich. Da die GRZ für das neue Baugebiet mit 0,80 größer als 0,35 festgesetzt ist, ist das Gebiet laut dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weiterhin in die "Kategorie A I" (im oberen Wertebereich), einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,30 (unterer Wertebereich) und 0,6 (oberer Wertebereich). Ohne die Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen müsste folglich auch ein Kompensationsfaktor im oberen Wertebereich der "Kategorie A I" zugeordnet werden. Allerdings ist bei Berücksichtigung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorhergehendes Kapitel 6.) im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,50 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt** anzusehen.

Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Baufläche / -grundstück, Flächenneuanspruchnahme, ausgleichrelevant	7.635 m ²	0,50	3.817 m ²
Nicht ausgleichsrelevante Flächen: bestehende Öffentliche Verkehrsfläche (Abschnitt der Gutenbergstraße); Bereits bestandskräftig überplanter Flächenbereich (naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgte bereits im Zuge des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“) Flächen zur Ortsrandeingrünung auf	2.475 m ²	–	0 m ²

Privatgrund			
Summe	10.110 m²		3.817 m²

Zusammenfassend ergibt sich damit für das gegenständliche Bauleitplanverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.817 m².

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

Räumliche Lage und übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Der 3.817 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht.

Ein Teil (3.167 m²) werden der noch für eine Zuordnung zur Verfügung stehenden Teilfläche des Grundstück Flur-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen (anrechenbare Gesamtflächengröße ca. 1,72 ha) zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt. Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt** bei Umsetzung eines fachlich entsprechend geeigneten Maßnahmenkonzeptes **1,0**.

Die restlichen 650 m² werden einer Teilfläche des Grundstück Flur-Nr. 1167/2 der Gemarkung Ungerhausen (anrechenbare Gesamtflächengröße ca. 670 m²) zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt. Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt** bei Umsetzung eines fachlich entsprechend geeigneten Maßnahmenkonzeptes **1,0**.

Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen

Bodendenkmalpflegerische Belange im Bereich der gebietsexternen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 234 der Gemarkung Ungerhausen

Gemäß Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 25.04.2018 befindet sich die festgesetzte gebietsexterne Ausgleichsfläche, eine Teilfläche des Grundstück Flurnummer 234, Gemarkung Lauben, in der Nähe des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Johannes bei Ungerhausen“, Denkmalnummer D-7-7927-0029. Die Umgrenzung des Bodendenkmals ist auf der Planzeichnung im Teilplan „Ausgleichsflächenzuordnung TF Fl.-Nr. 234, Gmkg. Ungerhausen“ nachrichtlich-informativ eingetragen. Auf die Ziffer 3. der „Nachrichtlichen Übernahmen / Hinweise durch Text“ der gegenständlichen Planung wird ergänzend verwiesen.

Das sich im Eigentum der Gemeinde Ungerhausen befindende Grundstück liegt sich ca. 1,8 km südwestlich des Plangebietes (rund 250 m südwestlich der Ortslage von Ungerhausen). Es wird derzeit als intensive landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und grenzt auf einer Länge von ca. 280 m direkt an den Schmidbach an, welcher zugleich die Westgrenze der Fläche ausbildet. Das Gelände weist eine stark unterschiedliche Topographie auf. Während sich der westliche Teilbereich im Talgrund des Schmidbaches befindet, befindet sich die Ostgrenze des Grundstückes bereits entlang der oberen Hangkante bzw. oberhalb der Hangleite / Hochterrasse (Höhenzug zwischen Schmidbach und Krebsbach).



Übersichtslageplan der Ausgleichsfläche; ohne Maßstab



Luftbildaufnahme der Ausgleichsfläche

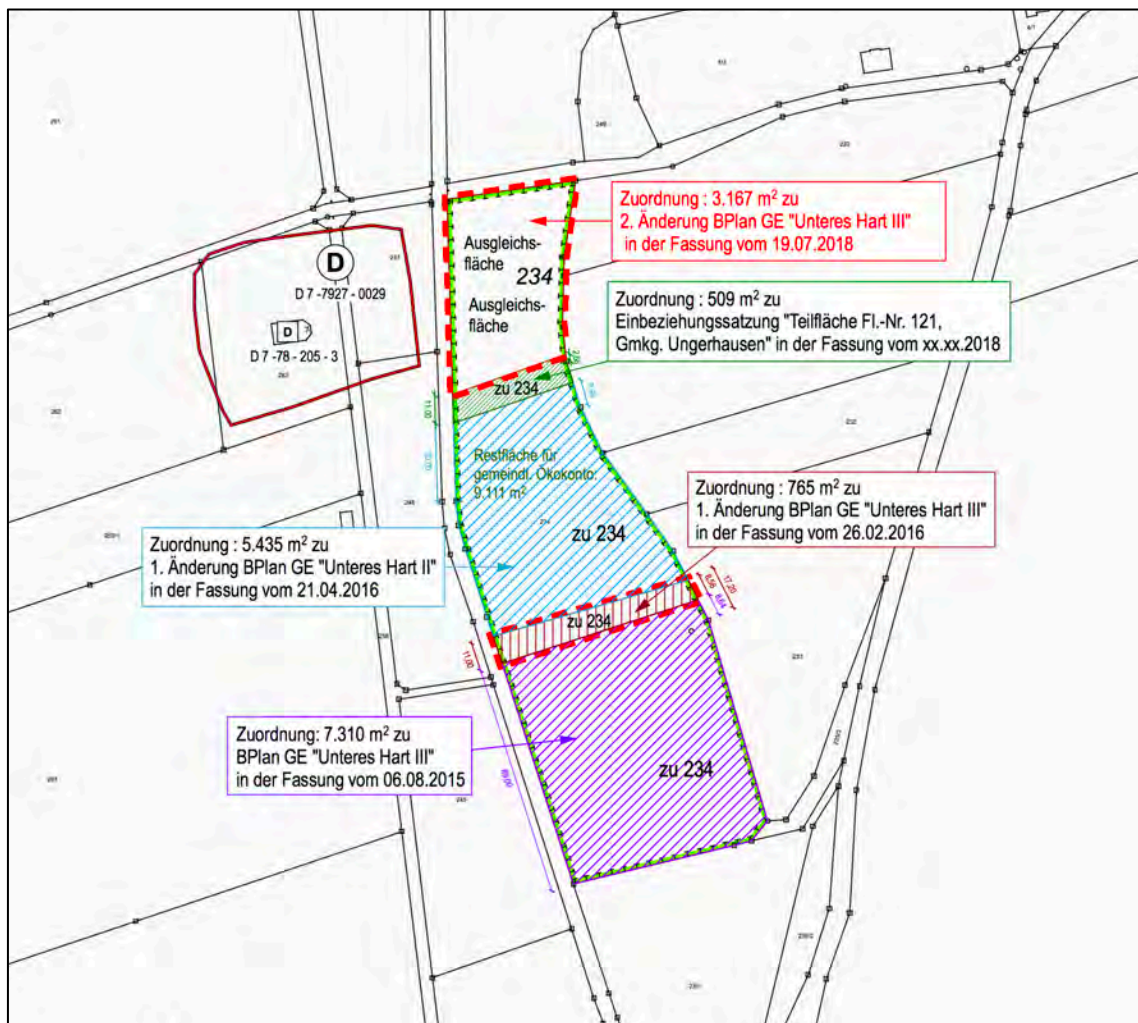
Bezogen auf die beiden unterschiedlichen Geländeverhältnisse wurde in Abst. mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu nach derzeitigem Sachstand folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption für die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 234, Gmkg. Ungerhausen, festgelegt:

A) Westlicher, im Talgrund des Schmidbaches gelegener Teilbereich:

1. Maßnahmen zur Strukturanreicherung entlang des Schmidbaches. Anlage eines durchgehenden mind. 10 bis 15 (20) m breiten Uferpufferstreifens: bereichsweise Schaffung von gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sowie Saumstrukturen / Hochstaudensäumen; zudem im Bereich der Nordhälfte des Grundstücks abschnittsweise Durchführung von Oberbodenabtrag / Vorlandabtrag / Schaffung offener Bodenstellen;
2. Anlage eines ca. 200 m² umfassenden wechselfeuchten bis feuchten Flachtümpels in einem entsprechend dafür geeigneten Teilbereich im Norden des Grundstücks (insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländemorphologie und des Feuchtigkeitsgrades des Untergrundes);
3. Auf den Restflächen: Feuchtwiesenentwicklung / Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland.

B) Östlicher, im Hangbereich und oberhalb der Hangleite / Hochterrasse gelegener Teilbereich:

4. Wiederaufnahme der Pflege / Optimierung strukturelle Vielfalt des Hangbereiches: Durchführung einer einmaligen Herbstmahd (sog. "Räummahd") auf ca. 80 % der Fläche bzw. Erhalt eines jährlich lagemäßig wechselnden Bracheanteils von ca. 20 %;
5. Entlang der oberen Hangkante bzw. entlang der auf der Hochterrasse gelegenen Grundstücksgrenze zu den östlich angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland-Flächen: abschnittsweiser Aufbau von Gehölzpflanzungen im direkten Anschluss an die Hangkante (mind. 3 bis 4 Gehölzgruppen mit einer Länge von jeweils mind. 25 m). Zudem Schaffung eines durchgehenden, mind. 3 bis 4 (5) m breiten Hochstaudensaumes bzw. Pufferstreifens unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze.



Übersichtslageplan mit Ausgleichsflächenzuordnung des Grundstückes Fl.-Nr. 234, Gmkg. Ungerhausen; ohne Maßstab

Die noch für eine Zuordnung zur Verfügung stehenden 3.167 m² werden dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren zugeordnet. Damit besteht auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen keine **festsetzbare / noch zuordenbare Restfläche** mehr.

Realisierung / Umsetzung der Ausgleichsflächen

Gemäß Ziffer 3.1.1 der Festsetzungen durch Text hat die Herstellung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

Sachstandsinformation Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen

Die Ausarbeitung einer Detailplanung / detaillierten Maßnahmenkonzeption als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsfläche hat unter Abwägung bzw. Berücksichtigung sowohl der Inhalte der vorgenannten übergeordneten Maßnahmenkonzeption als auch der Vorgaben des gemeindlichen Gewässerentwicklungsplanes aus dem Jahr 2004 in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kempten bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA und unter Beteiligung des Luftamtes Südbayern (Regierung von Oberbayern) bereits im Frühjahr / Sommer 2017 stattgefunden. Derzeit (Stand März 2018) wird die Umsetzung der Maßnahmen ausgeschrieben.

Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 1167/2 der Gemarkung Ungerhausen

Die Gesamtfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1167/2 beträgt 671 m². Die Ausgleichsfläche liegt südöstlich von Ungerhausen im Tal der Westlichen Günz direkt östlich an den Damm der ehemaligen Bahnstrecke Ungerhausen–Ottobeuren angrenzend.

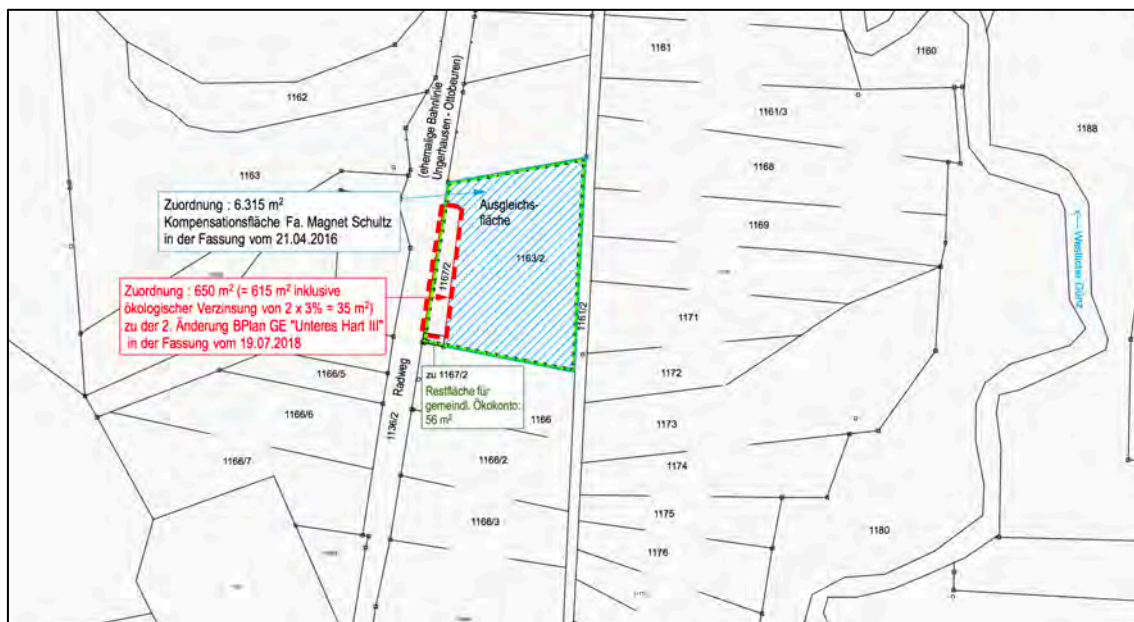
Das im Folgenden kurz beschriebene naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept für diese Fläche wurde bereits im Frühjahr 2016 umgesetzt bzw. fertiggestellt:

- Schaffung von Flachmulden unterschiedlicher Größe entlang eines bestehenden Grabens entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche.
- Abflachung des Ufers des bestehenden Grabens.
- Schaffung von Flachmulden unterschiedlicher Größe entlang eines neu geschaffenen Grabens im Südwesten/Westen der Ausgleichsfläche.
- Im weiteren Umgriff der neu geschaffenen Mulden und des neuen Grabens, Entfernung des Oberbodens; in diesen Bereichen Schaffung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren durch Ansaat.
- Pflanzung einer Stieleiche im Nordwesten der Ausgleichsfläche.

Die anrechenbare Ausgleichsfläche inkl. ökologischer Verzinsung von 3 % (= 20 m²) pro Jahr seit dem Frühjahr 2016 beträgt entsprechend 671 m² + 40 m² (= 2 x 20 m²) = 711 m².

Entsprechend wird ein (tatsächlicher / physischer) räumlicher Umgriff für den 650 m² umfassenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf von 615 m² (= 650 m² – 35 m² bzw. 2 x ökolog. Verzinsung von 615 m² x 3 %) zugeordnete bzw. festgesetzt.

Als anrechenbare Restfläche für das gemeindliche Ökoflächenkataster verbleiben demnach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1167/2 der Gemarkung Ungerhausen 711 m² – 650 m² = 61 m²; tatsächlicher / physischer Umgriff der verbleibenden Restfläche: 671 m² – 615 m² = 56 m².



Übersichtsplan Ausgleichsflächenzuordnung auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1167/2, Gmkg. Ungerhausen, ohne Maßstab

9. Immissionsschutz

Gewerbelärm und Verkehrsgeräuschimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung zur gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ der Gemeinde Ungerhausen – Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 09.07.2018 erstellt.

Dessen Ergebnisse wurden vollumfänglich wie folgt in die Planunterlagen integriert:

- Ausweisung einer Emissionsbezugsfläche für die Festsetzung von Emissionskontingenten im Rahmen einer Festsetzung durch Planzeichen. Im Ergebnis umfasst diese die gesamte als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Fläche.
- Festsetzung einer Emissionskontingentierung (entsprechender Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 für den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr)) in den Festsetzungen durch Text (Ziffer 3.2).
- Aufnahme von Hinweisen sowohl zur Geräuschkontingentierung als auch zum Schallschutz im Hochbau in die „Hinweise durch Text“ (Ziffer 5.).

Das schalltechnische Gutachten wurde als Bestandteil der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung der vorliegenden Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Hinweis zur gebietsübergreifenden Gliederung des Plangebietes

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Geräuschkontingenten stützt sich auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Für den Bebauungsplan werden einheitliche Geräuschkontingente festgesetzt. Somit ist eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich.

Als Ergänzungsgebiet wird der Bebauungsplan "Unteres Hart II" mit seiner 1. Änderung bzw. Ergänzung und Erweiterung definiert (bestandskräftige Endfassung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.04.2016).

Im Ergänzungsgebiet werden folgende Geräuschkontingente nach DIN 45691 festgesetzt:

1. Gebiet GE 1A:
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 58 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 59 dB(A)/m² nachts.
2. Gebiet GE 1B:
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 58 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 59 dB(A)/m² nachts.
3. Gebiet GE 2:
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 50 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 52 dB(A)/m² nachts.
4. Gebiet GE 3:
Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 50 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 65 dB(A) /m² tags und 52 dB(A)/m² nachts.
5. Teilfläche TF1:
Richtungssektor A: 63 dB(A) /m² tags und 48 dB(A)/m² nachts,
Richtungssektor B: 63 dB(A) /m² tags und 50 dB(A)/m² nachts.

6. Teilfläche TF2:

Richtungssektor A: 65 dB(A) /m² tags und 50 dB(A)/m² nachts,

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

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

Die Notiz Nr. M141686/02 „Hinweis zur gebietsübergreifenden Gliederung des Bebauungsplans und Vorschlag zur Übernahme in die Begründung“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 16.07.2018 zur Schalltechnischen Untersuchung mit Stand vom 09.07.2018 wurde als Bestandteil der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung der vorliegenden Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der an das Gebiet anschließenden 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.

10. Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17).

Die Lage und Anzahl von direkten Zufahrten auf die Kreisstraße MN 17 wird auf der Ebene der Einzelgenehmigung abschließend in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu festgelegt.

Des Weiteren wird auf Ziffer 2.8 „Sichtfelder“ der „Textlichen Festsetzungen“ sowie Ziffer 3.1 „Beschränkungen im Bereich der zukünftigen Kreisstraße MN 17“ unter dem Abschnitt 3 „Nachrichtliche Übernahmen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 verwiesen. Außerdem wird auf die Änderungen bzw. Ergänzungen der genannten Ziffern verwiesen, die im Zuge der gegenständlichen Planung erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ungerhausen angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal. Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO sind einzuhalten. Auf Ziffer 4.5 der „Hinweise durch Text“ des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 wird verwiesen. 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.

Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten, Untergrundverhältnisse, etc.) genehmigt. Auf Ziffer 4.3 der „Hinweise durch Text“ des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 wird verwiesen.

Für die Behandlung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken wird auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG), DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, sowie das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim 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 Landratsamt einzureichen.

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

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

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Betriebsgelände an einem hierfür geeigneten Standort ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern, die dem Entsorgungskonzept des Landkreises entsprechen, vorzusehen ist.

Für die Verwertung organischer Abfälle aus Grünzonen, der evtl. Nutzung einer Küche, etc. sollte auf dem Betriebsgelände möglichst eigene Kompostierungsmöglichkeit 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 04.11.2015) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

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

Die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu SG Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen. Im gegenständlichen Fall sind sämtliche im Plangebiet vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. in der Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17) zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung und seine 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

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

ANLAGE 1

Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Marktstraße 1 87746 Erkheim	Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434	poststelle@vg-erkheim.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/984200-0 Fax: 08331/984200-19	info@allgaeu-airport.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61	poststelle@aelf-mh.bayern.de http://www.landwirtschaft.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	poststelle@ale-schw.bayern.de http://www.ale-schwaben.bayern.de
Autobahndirektion	Dienststelle Südbayern	Rottachstraße 11 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-03 Fax: 0831/5243-450	poststelle@dst-ke.abdsb.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	Erkheim@BayerischerBauernVerband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz Ortsgruppe Erkheim / Günztal		Ortsstraße 4 87746 Erkheim		bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Süd	Kompetenzteam Baurecht	Barthstraße 12 80339 München		www.deutschebahn.com ktb.muenchen@deutschebahn.com
Deutsche Bahn Netz AG Niederlassung Süd		Viktoriastraße 3 86150 Augsburg		www.deutschebahn.com/dbsimm
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Eisenbahn Bundesamt	Außenstelle München	Amulfstraße 9 -11 80335 München	Tel: 089/54856-0 Fax: 089/54856-699	poststelle@eba-bund.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/3162-0	info@schwaben.ihk.de
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-333	www.unterallgaeu.de
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-10329	edgar.putz@ira.unterallgaeu.de
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-10364	gisbert.siede@ira.unterallgaeu.de
	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-10468	alexander.moebus@ira.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
	Bauamt / Kreisbaumeister Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-10331	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
	Tiefbau Herr Walter Pleiner		Tel: 08261/995-317 Fax: 08261/995-10317	walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de
	Immissionsschutz Frau Svenja Handfest		Tel: 08261/995-362 Fax: 08261/995-10362	svenja.handfest@lra.unterallgaeu.de
	Naturschutz Frau Katherina Grimm		Tel: 08261/995-255 Fax: 08261/995-10255	katherina.grimm@lra.unterallgaeu.de
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-10345	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de
LEW Netzservice GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)	Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	poststelle@reg-schw.bayern.de www.regierung.schwaben.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	Tel: 089/2176-0 Fax: 089/2176-2914	poststelle@reg-ob.bayern.de www.regierung.oberbayern.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau- Iller (Geschäftsstelle)		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	Tel: 0731/17608-0 Fax: 0731/17608-33	sekretariat@rvdi.de http://www.rvdi.de
Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Rottachstraße 13 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666	poststelle@stbake.bayern.de http://www.stbake.bayern.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		info@schwaben-netz.de http://www.schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	poststelle@wwa-ke.bayern.de
Zweckverband Industrie- und Gewerbepark A 96	Verwaltungsgemeinschaft Erkheim Frau Friedrich	Babenhäuser Straße 7 87746 Erkheim	Tel: 08336/80240 Fax: 08336/802433	poststelle@vg-erkheim.de
Beteiligte Nachbargemeinden				
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Heinz	Ringstraße 28 87749 Hawangen	Tel: 08332/223 Fax: 08332/7627	info@hawangen.de www.hawangen.de
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Nagler	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	Tel: 08393/235 Fax: 08393/1299	gemeinde@holzguenz.de www.holzguenz.de
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/9526-0 Fax: 08331/9526-15	rathaus@memmingerberg.de www.memmingerberg.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

ANLAGE 2

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

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 Buchloe–Memmingen. Der Teilbereich „Unteres Hart III“ des Gewerbegebietes liegt direkt südlich der mittlerweile bestehenden Gutenbergstraße, der Kreisstraße MN 17. Die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ dient nach derzeitigem Sachstand der Umsetzung konkreter Erweiterungspläne des dort bereits bestehenden mittelständischen Unternehmens CB-tec GmbH und damit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Ungerhausen.

Die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf die konkreten Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Gewerbegebiet um die entsprechend benötigte Fläche zu erweitern.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,01 ha; die bebaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 0,79 ha gewerbliche Baufläche.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Als Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebietsfläche ein Wert von 0,8 festgesetzt.
- In dem Plangebiet sind Gebäude mit flachen oder flachgeneigten Dächern zulässig – Dachneigung max. 20°.
- Bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude in dem Plangebiet sind Firsthöhen von 14,0 m festgesetzt.
- Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen:
 - Flächen zur Ortsrandeingrünung in Richtung Westen in einer Breite von 5,0 m mit Pflanzbindung für festgesetzten Standorten von Heckenstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung und Einzelgehölzen (mindestens 2. Wuchsordnung).
 - Zur Durchgrünung des Plangebietes werden m²-bezogene Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund festgesetzt.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Begründung und Satzung des Bebauungsplans verwiesen.

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

Allgemeine Grundlagen

Neben dem Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung aus dem Jahr 2006 und den allgemeinen fachlichen Grundlagen und Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des

LfU, Ortseinsichten, etc.) wurden v.a. die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage für den Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts ist die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches sowie in Ergänzung die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation und Besonderheiten berücksichtigende Ortsrandeingrünungs- und Baugebietsdurchgrünungssituation.
- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Prinzips eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Fachplanungen

Einarbeitung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung mit Bezeichnung „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ der Gemeinde Ungerhausen – Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 09.07.2018.

Darüber hinausgehend sind für das Plangebiet bzw. die gegenständliche Planung keine relevanten Fachplanungen vorhanden.

Flächennutzungsplan

Die verfahrensgegenständliche Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ungerhausen im Bereich des zwischen der Autobahn BAB 96 und der Bahnlinie Buchloe – Memmingen gelegenen Gewerbegebietes „Unteres Hart“ am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen aus dem Jahr 2006 ist der Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Unteres Hart III“ sowie die Erweiterungsfläche in Richtung Westen der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die im Norden des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufende in der Plandarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans noch als geplante überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Kreisstraße wurde mittlerweile bereits gebaut.

Mit der gegenständlichen Planung wird folglich grundsätzlich ein weiterer Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans umgesetzt. Die gegenständliche Planung ist vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation und Besonderheiten berücksichtigende Ortsrandeingrünungs.

Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen, die der Planung entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Donau-Iller zur

Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 3. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Die Flächenneuausweisung erfolgt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Das Baugebiet bzw. die Planung leistet grundsätzlich einen weiteren Beitrag zur Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Ortschaft und damit des ländlichen Raumes.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Ungefähr 400m westlich des Plangebietes verläuft der Krebsbach ein Zufluss der Westlichen Günz, von Süden nach Norden, dessen Tal Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“ ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt anschließend an die Gutenbergstraße und das Gesamtgewerbegebiet „Unteres Hart“ sowie in der Nähe der Autobahn und der Bebauung am ehemaligen Bahnhof Ungerhausen.

Folglich ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets und dessen Umgebung aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation insgesamt für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Differenzierte, umfassende Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation und Besonderheiten berücksichtigende Ortsrandeingrünungs- und Baugebietsdurchgrünungssituation – dadurch Erhöhung des Lebensraumpotentials.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im Plangebiet nicht vorhanden (Quelle: „Bayerischer Denkmaltatlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege). Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 4.1 der „Hinweise durch Text“ des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Realnutzung

Derzeit wird der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Folgende nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung:

- der im Norden gelegene Abschnitt der mittlerweile bestehenden Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17) und
- ein schmaler Bereich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, der durch den bestandskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unters Hart III“ bzw. dessen 1. Änderung bereits beplant wurde und durch den bestehenden Gewerbebetrieb bereits genutzt wird.

Nördlich des Planungsgebiets bzw. der Gutenbergstraße und östlich befinden sich bebaute Bereiche des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“. Westlich und südlich des Plangebietes grenzen derzeit (noch) intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Autobahn BAB 96 verläuft etwa 220 m nördlich, die Bahnlinie Buchloe–Memmingen etwa 240 m südlich des Plangebiets.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen des PG sind neben der Lage zwischen der Autobahn und der Bahnlinie sowie der direkt angrenzenden Kreisstraße die bereits bestehenden Teile des Gewerbegebietes zu nennen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebietsumgriff.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung des bislang noch unbebauten Bereichs des Plangebietes bis auf Weiteres andauern würde. Beeinträchtigungen, die durch Bebauung entstehen, wie die teilweise Versiegelung des Bodens und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser sowie in gewissem Ausmaß auch Flora, Fauna und biologische Vielfalt blieben in diesem Fall aus.

Demgegenüber bliebe der dringende Flächenbedarf der ortsansässigen Firma CB-tec GmbH für den aktuell anstehenden betrieblich erforderlichen Ausbau bzw. die Erweiterung des Firmengeländes aus und die Gemeinde würde damit eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen.

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

Bestand

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,01 ha.

Der Anteil der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bereich der Gutenbergstraße) am Plangebiet umfasst ca. 1.850 m². Durch den direkt angrenzenden bereits bestehenden Gewerbebetrieb sind maximal ca. 250 m² bebaut bzw. großteils versiegelt.

Die für das Gewerbegebiet neu in Anspruch genommene Fläche umfasst etwa 0,76 ha.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Gewerbegebietsfläche des auf einen Maximalwert von 0,80 festgesetzt. Folglich wird von der bislang unbebauten Fläche maximal 0,61 ha bebaut bzw. versiegelt.

Etwa 365 m² der Plangebietsfläche werden für grünordnerische Maßnahmen als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die versiegelt werden, ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Kränen, etc. auszugehen
- Eine ca. 0,80 ha (inkl. der Flächen für grünordnerische Maßnahmen) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Dauerhafter Verlust der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Überbauung / Versiegelung von insgesamt max. 0,6 ha durch zulässige bauliche Anlagen im Bereich der neu in Anspruch genommenen Fläche.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Bei Beachtung der Vorgaben des Bayerischen Nachbarrechts sind v.a. im Hinblick auf die räumliche Lage und grünordnerischen Festsetzungsinhalte der Planung insbesondere auch i.V.m. der Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung der unmittelbar im Westen angrenzenden Grundstücke keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund des Umfangs der Planung.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Ungerhausen liegt in dem naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten", einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten". Die Landschaft dieser Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Täler der Fließgewässer und die

zwischen den Tälern liegenden 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

Wie im Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ handelt es sich im Plangebiet der gegenständlichen Planung überwiegend um pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton über einer (verfestigtem) Lösslehmschicht (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Darunter steht eine mehrere Meter mächtige Hochterrassenschottererschicht an.

Die noch nicht bebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden einerseits durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt für die noch un bebauten Bereiche des Geltungsbereichs.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind in der Bodenschätzung wie folgt klassifiziert:

GrA L II b 2 58 / 57

Es handelt sich demnach bei dem Plangebiet um Flächen, die naturgemäß sowohl als Acker oder Grünland genutzt werden können (Wechsel land zwischen Acker und Grünland). Da in diesem Fall Grünland vorherrscht, wird es als Grünland-Acker (GrA) bezeichnet. Die Bodenart ist Lehm (L), die Zustands- bzw. Bodenstufe ist mit „II“ klassifiziert – Zustandsstufe der zweithöchsten Ertragsfähigkeit (zwischen höchster und mittlerer Ertragsfähigkeit), gekennzeichnet durch tiefe humushaltige Krume (ca. 30–50 cm) mit Übergang zu humus- und kalkhaltigem oder schwach rohem Untergrund mit gutem Durchwurzelungsvermögen. Die Klimastufe (b) entspricht einer Jahrestemperatur zwischen 7 und 8°C; die Wasserstufe (2) kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung. Die Boden-/Grünlandgrundzahl beträgt 58, die Acker-/Grünlandzahl 57. (Werte der Bodenschätzung für das Plangebiet und das „Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung“)

Unter anderem mit Hilfe dieser Werte aus der Bodenschätzung werden die Bodenfunktionen für die genannten Bereiche des Plangebiets gemäß dem Leit faden „Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes und des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wie folgt bewertet:

- Standortpotential für die natürliche Vegetation: **mittel**
- Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen: **mittel bis hoch**
- Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat): **sehr gering**
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle: **hoch**
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: **mittel**
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als **gering** einzuschätzen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche in dem Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu

achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse ist das Gelände-Niveau des im Bereich der Hochterrasse gelegenen Plangebietes insgesamt als eben anzusprechen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beseitigung von anstehendem Oberboden (maximal ca. 0,6 ha; ohne die Flächen für grünordnerische Maßnahmen).
- Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad durch die Bebauung (GRZ von bis zu 0,80) und (bereits bestehende) Erschließung.
- Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherefunktion auf den versiegelten Flächen.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit aufgrund der Größe der Fläche, die überplant bzw. überbaut wird; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit aufgrund der baubedingt erforderlichen Beseitigung / Überformung der bestehenden Böden bzw. des natürlich gewachsenen Untergrundes.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer vorhanden, noch liegt es in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Eine HQ₁₀₀-Hochwassergefährdung durch den rund 400 m westlich des Planungsgebietes gelegenen Krebsbach ist insbesondere aufgrund der topographischen Gegebenheiten auszuschließen.

Eine Auswirkung des Planvorhabens auf Oberflächengewässer ist nicht zu erwarten bzw. auszuschließen.

Grundwasser

Genauere Angaben zu dem Grundwasserflurabstand liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG im Bereich der Hochterrasse etwa 400 m östlich des Krebsbaches, dessen Talgrund ca. tiefer als das PG liegt, ist allerdings davon auszugehen, dass auch ein Grundwasserflurabstand im Plangebiet von mehreren Metern vorhanden ist. Ein Vorkommen von Schichtenwasser nach Niederschlagsereignissen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie insbesondere in Verbindung mit auftretenden bindigeren / undurchlässigeren Untergrundverhältnissen nicht auszuschließen. Bauherren wird generell dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes und der Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden, parallel zur Fließrichtung des Krebsbaches bzw. zu diesem hin.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben aufgrund des zu erwartenden großen Grundwasserflurabstandes unwahrscheinlich / auszuschließen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung.
- Ebenfalls aufgrund der großflächigen Versiegelung: geringere Grundwasserneubildungsrate.
- Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter unwahrscheinlich / auszuschließen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens; unter der Voraussetzung, dass eine vollständige Versickerung von nur gering oder nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die weitgehende Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort über die belebte Bodenzone vorausgesetzt.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Ungerhausen gehört zum Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der Jahresniederschlag beträgt in etwa 1.000 mm – an der nächstgelegenen Wetterstation Memmingen liegen die mittleren Niederschlagssummen bei 1.017 mm und die Mitteltemperatur bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 für Memmingen). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Luftaustausch – bezogen auf Ungerhausen

Die für das Siedlungsgefüge wichtigen Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sind die Waldflächen des östlich des Ortes gelegenen „Ungerhauser Waldes“ sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vor allem im Süden und Westen an Ungerhausen anschließen. Die Kaltluftströme verlaufen zuerst von den Höhenrücken in die Täler und dann entsprechend der Fließrichtung der Gewässer in nördlicher Richtung. Die Autobahn A96 und die entlang dieser verlaufenden Lärmschutzwälle sowie die Bahnlinie, die das Tal des Krebsbachs in West-Ost-Richtung queren, stellen für die von Süden nach Norden „fließende“ Kaltluft eine Barriere dar.

Die Frisch- und Kaltluftströme schaffen durch ihren Tag-Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Der landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzte Bereich ist grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet in (allerdings nicht wohngenutzter) Ortsrandlage anzusprechen.

Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen neben Vorbelastungen i.V.m. dem angrenzenden Gewerbegebiets-Bestand (Fahrzeuggewegungen, Hausbrand, etc.) v.a. auch bei entsprechender Windrichtung einerseits temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. der nördlich angrenzenden Autobahn. Bei Wind aus südlichen Richtungen dürften z.T. auch Immissionen i.V.m. dem südlich gelegenen Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Autoverkehr – vorhanden sein.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch an den Zufahrtswegen zu dem Gebiet, die allerdings aufgrund der Bestandssituation und Lage im Randbereich eines bestehenden Gewerbegebietes und insbesondere auch der Vorbelastungen i.V.m. der angrenzenden Autobahn eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Temperaturerhöhung in dem Gebiet, das derzeit noch zur Kaltluftentstehung beiträgt, vorrangig durch die Bebauung und befestigte Flächen.
- Beeinträchtigung des Kalt- und Frischluftabflusses; ebenfalls lediglich geringe Beeinträchtigung im Hinblick auf die Bestandssituation und die Abflussbahnen / Lage zu wohngenutzten Siedlungsbereichen zu erwarten.

- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Qualitätsvolle Baugebietseingrünungsmaßnahmen (siehe grünordnerische Konzeption in der Begründung) tragen zu einer besseren Frischluftproduktion im Gebiet bei.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt; aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens ist bzgl. des Ausmaßes und der Bewertung von Treibhausgasemissionen im gegenständlichen Planungsfall von keiner zusätzlichen Belastung auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, u.a. aufgrund von Art und Umfang der Bebauung, sowie der Vorbelastungen und der Maßnahmen zur Baugebietseingrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen durch Hausbrand, zusätzliche Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen und den Gewerbebetrieb selbst.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt; aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens ist bzgl. des Ausmaßes und der Bewertung von Treibhausgasemissionen im gegenständlichen Planungsfall von keiner zusätzlichen Belastung auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund der Vorbelastungen durch die Bestandssituation.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

Wie unter Ziffer 1.2 bereits dargelegt, sind Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotop, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Ungefähr 400m westlich des Plangebietes verläuft der Krebsbach ein Zufluss der Westlichen Günz, von Süden nach Norden, dessen Tal Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westliche und Östliche Günz)“ ist.

Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Realnutzung

Auf die detaillierten Ausführungen zu dem Plangebiet unter der vorhergehenden Ziffer 2.1 wird verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen des PG sind neben der Lage zwischen der Autobahn BAB 96 und der Bahnlinie Buchloe–Memmingen sowie der direkt angrenzenden Kreisstraße die bereits bestehenden Teile des Gewerbegebietes zu nennen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebietsumgriff.

Artenschützerische Beurteilung

Im Bereich des Planungsgebietes ist das Lebensraumpotential der bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche aufgrund der Lage und der beschriebenen Vorbelastungen und der daraus resultierenden Ausstattung und Bestandssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind Fundpunkte der Artenschutzkartierung (ASK) im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Besonders oder streng geschützte Tierarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder empfindliche Vogelarten nach Art. 1 VRL konnten im Rahmen eigener Kartierarbeiten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Folglich kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens 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.

Aufgrund von Bestand, Realnutzung und Bewertung des Lebensraumpotentials des Planungsgebiets sieht die Gemeinde in diesem Zusammenhang von der Erstellung gesonderter artenschützerischer Gutachten bzw. der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Ggf. Störung/Vertreibung von Kleintieren im Umfeld des PG durch Baulärm, der aufgrund von Art und Umfang des Planungsvorhabens allerdings das übliche Maß nicht überschreitet; die strukturelle Ausstattung im Umgriff des PG ist allerdings als vergleichsweise gering zu bewerten; Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich insbesondere etwas weiter westlich im Bereich des Krebsbachtalraumes und südlich in den Gärten der wohngenutzten Siedlungsbereiche bzw. im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Großflächiger Verlust von ca. 0,80 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen (inkl. der Flächen für grünordnerische Maßnahmen).

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust der ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Fläche.
- Im Vergleich zur Bestandsituation keine nennenswerten Belastungen zu erwarten abgesehen von dem Verlust der landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzten Flächen; vielmehr Erhöhung des allgemeinen Lebensraumangebots / Strukturanreicherung aufgrund der Baugebietseingrünung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm,- Staubemissionen, etc.) auf den Zufahrtswegen; eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren

ist jedoch nicht zu erwarten; die Erhöhung ist im Hinblick auf die Lage sowie die Vorbelastungen durch die Bestandssituation allerdings auch als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe; die Erhöhung ist im Hinblick auf die Lage sowie die Vorbelastungen durch die Bestandssituation allerdings auch als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

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

Geringe Erheblichkeit

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bestand

Verkehrsinfrastruktur und bestehende Gewerbebetriebe

Durch die direkt angrenzende Kreisstraße MN 17 und die ca. 220 m weiter nördlich verlaufende Autobahn BAB 96 sowie die ca. 240 m südlich gelegene Bahnlinie Buchloe–Memmingen und die bereits bestehenden direkt angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes ist der Umgriff des Plangebiets bereits in vergleichsweise erhöhtem Maße vorbelastet (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.).

Die nächsten Wohngebäude befinden sich ca. 180 m südlich des Planungsgebietes, in der Nähe des ehemaligen Bahnhofs von Ungerhausen.

Die Ergebnisse des bzgl. der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Fachgutachtens bzw. der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gesondert erstellten Schalltechnischen Untersuchung mit Bezeichnung „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ der Gemeinde Ungerhausen – Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 09.07.2018 wurden entsprechend berücksichtigt bzw. eingearbeitet.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der an das Gebiet anschließenden 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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen durch Lärm, Staub und Abgase durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr als auch der Zufahrtswege
- Belastungen durch Baulärm und Staubeentwicklung.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der räumlichen Lage zum (wohngenutzten) Siedlungsgefüge und den oben genannten Vorbelastungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit zu erwarten aufgrund der räumlichen Lage zum (wohngenutzten) Siedlungsgefüge und den oben genannten Vorbelastungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zusätzliche Emissionen durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes.
- Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung.
- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungsstraßen; als vergleichsweise geringfügig im Vergleich zur Bestandssituation zu bewerten.
- Ergebnis: geringe Erheblichkeit, v.a. im Hinblick auf die Lage zu (wohngenutzten) Siedlungsbereichen und die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Gesamtgebietes; Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Bezüglich direkter Erholungsnutzung dürfte das Planungsgebiet selbst aufgrund der räumlichen Lage zum nächstgelegenen wohnngenutzten Siedlungsgebiet sowie der Lage zwischen der Autobahn und der Bahnlinie und den damit verbundenen Vorbelastungen für die Bewohner von Ungerhausen eine sehr untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, haben die überplanten Flächen des PG auch für die südlich angrenzenden Wohnhäuser am ehemaligen Bahnhof Ungerhausen keine nennenswerte bzw. besondere Bedeutung, da es sich um großflächige landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen ohne weitere vorhandene Strukturen in direktem Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen handelt, an die nördlich zudem die Trasse der Autobahn anschließt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.; dadurch jedoch nur geringe Einschränkung Erholungseignung aufgrund der oben genannten Vorbelastungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Schaffung einer qualitätvollen Ortsrandeingrünung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, aufgrund der oben genannten Vorbelastungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen im Vergleich zur Bestandssituation.
- Durch den Betrieb selbst und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Zufahrtsweg: zusätzliche Staub-, Abgas-, Geruchs- oder Lärmemissionen; allerdings im Hinblick auf die Vorbelastungen und die Bestandssituation in vergleichsweise nur geringfügigem Mehrumfang.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Planungsgebiet grenzt im Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden an die Kreisstraße MN 17 sowie nördlich der Kreisstraße und östlich an bereits bebaute Bereiche des Gewerbegebietes. Die Autobahn BAB 96 verläuft etwa 220 m nördlich, die Bahnlinie Buchloe–Memmingen etwa 240 m südlich des Plangebiets.

Besondere räumlich wirksame Strukturen wie z.B. markante Einzelgehölze oder prägende Feldgehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Auch werden besondere Blickachsen zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt, da der Blick von Ungerhausen in Richtung Holzgünz durch die Bahnlinie und die Autobahn bereits sehr stark eingeschränkt bzw. vorbelastet ist.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre optische Störung durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.
- Aufgrund der Bestandssituation und Lage des PG bzw. v.a. der bestehenden Bebauung im Umgriff des PG sowie die Lage zwischen der Autobahn und der Bahnlinie ist eine nur vergleichsweise geringe Fernwirkung der Flächen des PG vorhanden.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Beeinträchtigung in dem Bereich zwischen der Bahnlinie und der Autobahn im Norden des Gemeindegebietes von Ungerhausen; im Hinblick auf die Bestandssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens allerdings in vergleichsweise geringfügigem Umfang.
- Festsetzung einer qualitätsvollen Baugebiets- und Ortsrandeingrünung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, aufgrund von Bestandssituation und der Lage des PG zum (wohngenutzten) Siedlungsgefüge; die Umsetzung der festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, die Umsetzung der festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kulturgüter

Im Planungsgebiet 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; auf Ziffer 4.1 der „Hinweise durch Text“ des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 wird verwiesen.

Sachgüter

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der Verkehrsflächen der „Gutenbergstraße“ und der bereits bebauten Flächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (in dem Bereich, der bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ bzw. dessen 1. Änderung überplant war) keine besonders zu erwähnenden Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Erschließungsstraßen ist auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Dadurch besteht wiederum ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen sowie das Risiko der Verstärkung des Oberflächenabflusses und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Eine weitere Folge der Versiegelung von Flächen ist die Störung / Vertreibung von Kleintieren in diesem Bereich sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation im Planungsgebiet. Dabei handelt es sich aber lediglich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Diese Wechselwirkungen wurden jedoch schon bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend gewürdigt.

Weitere Wechselwirkungen bestehen darin, dass Bebauung Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild hat, als auch auf das Schutzgut Mensch (Erholung) und hier insbesondere auf den Wert der bestehenden Wege für Erholungssuchende (Spaziergänger und Radfahrer). Diese Wechselwirkungen spielen im gegenständlichen Fall aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn und die anderen bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nur eine sehr untergeordnete Rolle und wurden ebenfalls bereits bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend gewürdigt.

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 besteht dahingehend, dass das bereits bestehende Gewerbegebiet vergrößert wird, was gewisse Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch (Erholung) sowie Orts- und Landschaftsbild haben kann. Diese Kumulierung spielt im gegenständlichen Fall aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn und die anderen bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nur eine sehr untergeordnete Rolle, da davon auszugehen ist, dass der Bereich ohnehin für die Erholungsnutzung auch bislang schon nicht mehr genutzt wurde. Auch bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorbelastungen nur von einer geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen. Da im Zuge der gegenständlichen Planung jedoch eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung geschaffen wird, erfolgt letztlich im Vergleich zu der Bestandssituation eine Verbesserung, wenn die gepflanzten Gehölze eine gewisse Höhe erreicht haben.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.

- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine gewisse Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht bzgl. der Schutzgüter Mensch (Erholung) sowie Orts- und Landschaftsbild. Diese Auswirkungen werden durch die festgesetzte qualitätsvolle Ortsrandeingrünung jedoch aufgewogen, dass letztlich eine Verbesserung im Vergleich zu der Bestandssituation erfolgt.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

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

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bestand

Wie unter Ziffer 2.1 bereits beschrieben, wird ein großer Teil des Plangebiets intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die anderen Flächen umfassen die bestehende Kreisstraße und den Randbereich der östlich angrenzenden bereits gewerblich genutzten Fläche.

Durch den Bestand im PG fallen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Abfälle an; im Zuge des geplanten Vorhabens sind auch keine Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden erforderlich.

Die einzigen anfallenden „Abfälle“ sind Abgase der Fahrzeuge, die auf der Kreisstraße bzw. auf dem Gelände des Gewerbebetriebes fahren sowie Abgase der landwirtschaftlichen Maschinen bei der Bewirtschaftung der Ackerfläche.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Bei dem Bau neuer gewerblicher Gebäude sind im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten.
- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- in der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Bei eventuellen späteren Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen, Änderung baulicher Anlagen, etc. o.ä. sind entsprechende Abfälle in dem hierfür üblichen Umfang zu erwarten.
- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal. Die Entsorgung der zu erwartenden Abwassermengen ist sichergestellt / entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.
- Von der Anzahl der Fahrzeuge, die zu dem Gewerbebetrieb fahren (Lieferanten, Angestellte, etc.), und die damit verbundene Menge an Abgasen ist nicht zu erwarten, dass diese den diesbezüglich zu erwartenden Umfang überschreiten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. ggf. auch erst nach Umsetzung / Bebauung des Plangebietes. Aus diesem Grund muss hierfür – bzw. insbesondere sofern in Zusammenhang mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist – eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Im Plangebiet ist insbesondere während der Bauphase 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 auszugehen.

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 auszugehen.
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen, die allerdings im Hinblick auf die Bestandssituation als insgesamt als geringfügig und verträglich zu bewerten ist.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

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: Bei den bestehenden Betrieben in dem gesamten Gewerbegebiet und auch insbesondere dem Betrieb, der im Zuge der gegenständlichen Planung erweitert wird, handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um Störfallbetriebe bzw. Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber der angrenzenden Bebauung von Ungerhausen und Holzgünz.

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 Planungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umfeld 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; auf Ziffer 4.1 der „Hinweise durch Text“ des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ in der Fassung vom 06.08.2015 wird verwiesen.

Umwelt: In dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das PG befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ₁₀₀ noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG).

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Fundpunkte/-flächen der Artenschutzkartierung sowie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf Art, Maß und Umfang der Planung auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht kein Gefahrenpotential, da keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert oder hergestellt werden.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des PG nicht vorhanden. In dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ₁₀₀ noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Dementsprechend besteht bzgl. Hochwasserereignissen keine Gefährdung.

Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) können nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Boden und Wasser

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum.
- fachgerechte Zwischenlagerung des Bodens und weitestmöglicher Wiedereinbau.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf Stell(platz)flächen sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- Minimierung der Versiegelung, nicht überbaute Flächen sind zu begrünen; befestigte Flächen sind weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um Versickerung zu ermöglichen.
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht, sofern der Untergrund dies zulässt (Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate).
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Eingrünung des Baugebietes / Ortsrandes zur Geringhaltung der kleinklimatischen Veränderungen.

Schutzgut Flora und Fauna

- Strukturanreicherung / Förderung der Artenvielfalt / Schaffung neuer Lebensräume durch Festsetzung einer Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung.
- Beachtung der Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere bei der Anlage von Zäunen bzw. anderen Einfriedungen.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Festsetzung von Emissionskontingenten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Anlage einer räumlich wirksamen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung zur Einbindung des PG in die Landschaft.

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 zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 3.817 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Der 3.817 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Bebauungsplanänderung/-erweiterung erbracht. 3.167 m² werden einer Teilfläche der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 234 der Gemarkung Ungerhausen zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt, 650 m² auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 1167/2 der Gemarkung Ungerhausen.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Maßnahmenkonzeptionen wird auf Ziffer 8 der Begründung 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 diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung notwendig.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der gegenständlichen Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans um die planungsrechtliche Sicherung des dringenden Flächenbedarfs der ortsansässigen Firma CB-tec GmbH für den aktuell anstehenden betrieblich erforderlichen Ausbau bzw. die Erweiterung des Firmengeländes handelt, welcher in Ergänzung zum bestehenden Betriebsgelände aus gesamtbetrieblicher Sicht im räumlich-funktionalen Kontext letztlich auch genau im Bereich des überplanten Standortes situiert sein muss, ist im gegenständlichen Fall eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Weiterhin ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet im Hinblick auf die besondere Bestandssituation (insbesondere unter Berücksichtigung der planungsrechtlich bereits bestehenden Ausdehnung des Gesamtgewerbegebietes und der für ein Gewerbegebiet besonders prädestinierten Lage des PG an der Kreisstraße MN 17 zwischen der Autobahn BAB 96 und der Bahnlinie Buchloe–Memmingen / quasi umgeben von überörtlicher Verkehrsinfrastruktur) in einem für eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht prädestinierten Gebiet befindet.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts wurde der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. Außerdem wurde in Ergänzung der Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) verwendet und die Festlegung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Nutzung des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BStMLU, 2003).

Die Ergebnisse des bzgl. der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Fachgutachtens bzw. der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gesondert erstellten Schalltechnischen Untersuchung mit Bezeichnung „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ der Gemeinde Ungerhausen – Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 09.07.2018 wurden entsprechend berücksichtigt bzw. eingearbeitet.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen.

Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter waren insgesamt nicht vorhanden.

Allerdings lagen zu dem Grundwasserflurabstand nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG keine genauen Angaben vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der Entfernung zum Krebsbach und dessen Lage – der Talgrund liegt einige Meter tiefer als das auf der Hochterrasse gelegene Planungsgebiet – ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand im PG einige Meter beträgt.

Des Weiteren wird bzgl. der Bodenfunktionen zur Kenntnis gegeben, dass die Bodenfunktionskarte nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für diesen Bereich Bayerns erst bis spätestens Ende 2020 vorliegen soll.

Wegen der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebiets sowie dessen räumlicher Lage gegenüber von Infrastruktureinrichtungen und bestehenden gewerblich genutzten baulichen Anlagen, der Bestands- und Realnutzungssituation sowie der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung auftreten, von der Gemeinde Ungerhausen durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten baulich umgesetzten Bebauung 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 Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes der neuen Gewerbeeinheit überprüft werden, ob die Maßnahmen zur Baugebietseingrünung auf Privatgrund realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Abschließend ist nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteifflächen ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch entsprechende Fachleute durchgeführt werden. Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Abst. mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

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 Buchloe–Memmingen. Der Teilbereich „Unteres Hart III“ des Gewerbegebietes liegt direkt südlich der mittlerweile bestehenden Gutenbergstraße, der Kreisstraße MN 17. Die gegenständliche 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ dient nach derzeitigem Sachstand der Umsetzung konkreter Erweiterungspläne des dort bereits bestehenden mittelständischen Unternehmens CB-tec GmbH und damit insgesamt der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Ungerhausen.

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

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots aus den Darstellungen des FNP ist gegeben. Die gegenständliche Planung ist vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. auf Ziffer 1.2 dieses Umweltberichts wird verwiesen.

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen, die sich auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans beziehen könnten. Für nähere Informationen wird auf Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Bestand / Realnutzung

Derzeit wird der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Folgende nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung:

- der im Norden gelegene Abschnitt der mittlerweile bestehenden Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17) und
- ein schmaler Bereich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, der durch den bestandskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unters Hart III“ bzw. dessen 1. Änderung bereits geplant wurde und durch den bestehenden Gewerbebetrieb bereits genutzt wird.

Nördlich des Planungsgebiets bzw. der Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17) und östlich befinden sich bebaute Bereiche des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“. Westlich und südlich des Plangebietes grenzen derzeit (noch) intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Autobahn BAB 96 verläuft etwa 220 m nördlich, die Bahnlinie Buchloe–Memmingen etwa 240 m südlich des Plangebiets.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen des PG sind neben der Lage zwischen der Autobahn und der Bahnlinie sowie der direkt angrenzenden Kreisstraße die bereits bestehenden Teile des Gewerbegebietes zu nennen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebietsumgriff.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte

Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Ungefähr 400 m westlich des Plangebietes verläuft der Krebsbach ein Zufluss der Westlichen Günz, von Süden nach Norden, dessen Tal Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“ ist.

Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets und dessen Umgebung aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation – ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen – für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Aufgrund dessen sieht die Gemeinde in diesem Zusammenhang von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab.

Bewertung der Schutzgüter

Für das Schutzgut **Fläche** ist aufgrund des Flächenverbrauchs und der teilweisen Versiegelung bislang landwirtschaftlich als Acker genutzter Fläche v.a. im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens vergleichsweise von einer **Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Bezüglich des **Schutzgutes Boden** ist festzuhalten, dass durch die Überplanung zwar in erster Linie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen / Ackerbauflächen vergleichsweise großflächig überformt und verändert werden bzw. der Oberboden beseitigt wird, allerdings keine besonderen oder in dem Gebiet seltenen Böden verloren gehen. Auch die Ertragskraft der Landwirtschaft innerhalb der Gemarkung dürfte durch den Verlust der Planungsgebietsfläche nicht nennenswert eingeschränkt werden. Berücksichtigt man die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung, wie die weitestmögliche Minimierung der Versiegelung, die Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht oder Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich, ist insgesamt eine **Beeinträchtigung von vergleichsweise mittlerer Erheblichkeit** des Schutzgutes zu erwarten.

Auf das **Schutzgut Wasser** hat die Bebauung dahingehend Auswirkungen, dass aufgrund der Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate geringer und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Es ist davon auszugehen, dass beide Auswirkungen durch die vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort verringert werden. Eine weitere Auswirkung, die Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe, kann durch den sorgsamen Umgang mit derartigen Substanzen (insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen während der Bauphase) fast gänzlich vermieden werden. Insgesamt ist deshalb eine vergleichsweise **geringe bis mittlere Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Flora und Fauna** ist insgesamt nur von Beeinträchtigungen **geringer** auszugehen. In dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsgebiet, das sich zudem im räumlich funktionalen Umgriff von überörtlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und in Nachbarschaft von bereits bestehenden Gewerbebetrieben befindet, sind keine wertvollen Lebensräume vorhanden, die durch die Veränderungen verloren gehen. Durch die geplante Baugebietseingrünung ist abschließend von einer

gewissen Aufwertung des Gebiets bezüglich Arten- und Strukturreichtum auszugehen. Störung oder Vertreibung von Kleintieren und Vögeln während der Bauzeit im Umgriff sind allerdings nicht abschließend auszuschließen, jedoch sind im Nahbereich in ausreichendem Maße vergleichbare Strukturen als Ausweichmöglichkeit vorhanden.

Bzgl. des **Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz)** treten trotz der Vergrößerung des Gewerbebetriebs lediglich **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** auf. Die Ergebnisse des bzgl. der Belange des Immissionsschutzes erforderlichen Fachgutachtens bzw. der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gesondert erstellten Schalltechnischen Untersuchung mit Bezeichnung „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ der Gemeinde Ungerhausen – Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M141686/01“ der Ingenieurgesellschaft Müller-BBM GmbH, Planegg, mit Stand vom 09.07.2018 wurden entsprechend berücksichtigt bzw. eingearbeitet.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, Lokalklima / Luft, Mensch (Erholung), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie bzgl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, Auswirkungen der Erzeugung / Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen und Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen hat die Planung bis auf teils temporäre Beeinträchtigungen während der Bauzeit (allerdings in einem vergleichsweise geringfügigem Umfang) keinen oder nur geringen Einfluss.

Folglich ist nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust dieser landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche zugunsten eines Gewerbegebietes hinnehmbar.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust der nahezu ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerbauflächen) wird durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die Eingrünungsmaßnahmen sowie eine weitest möglicher Geringhaltung des Versiegelungsgrades einerseits, und den naturschutzrechtlichen Flächenausgleich andererseits, in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte 3.817 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht. Auf das vorstehende Kapitel 4.2 wird verwiesen.

Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) der ersten auf Grundlage der Festsetzungen der gegenständlichen Planung realisierten Bebauung sollte überprüft werden, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebieteingrünung nach zwei Jahren sowie die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren überprüft werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse des Umweltberichtes nochmals zusammengefasst wiedergegeben:

Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	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	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

Aufgestellt am 22.03.2018, fortgeschrieben am 17.05.2018

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- 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 Steuern: Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, 2009; Daten der Bodenschätzung für das Plangebiet – entnommen aus dem „BayernAtlas plus“
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas" und „BayernAtlas plus“
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ungerhausen
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017