



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM OESCHLE“**

**ENDFASSUNG
MIT STAND VOM 23.06.2022**

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

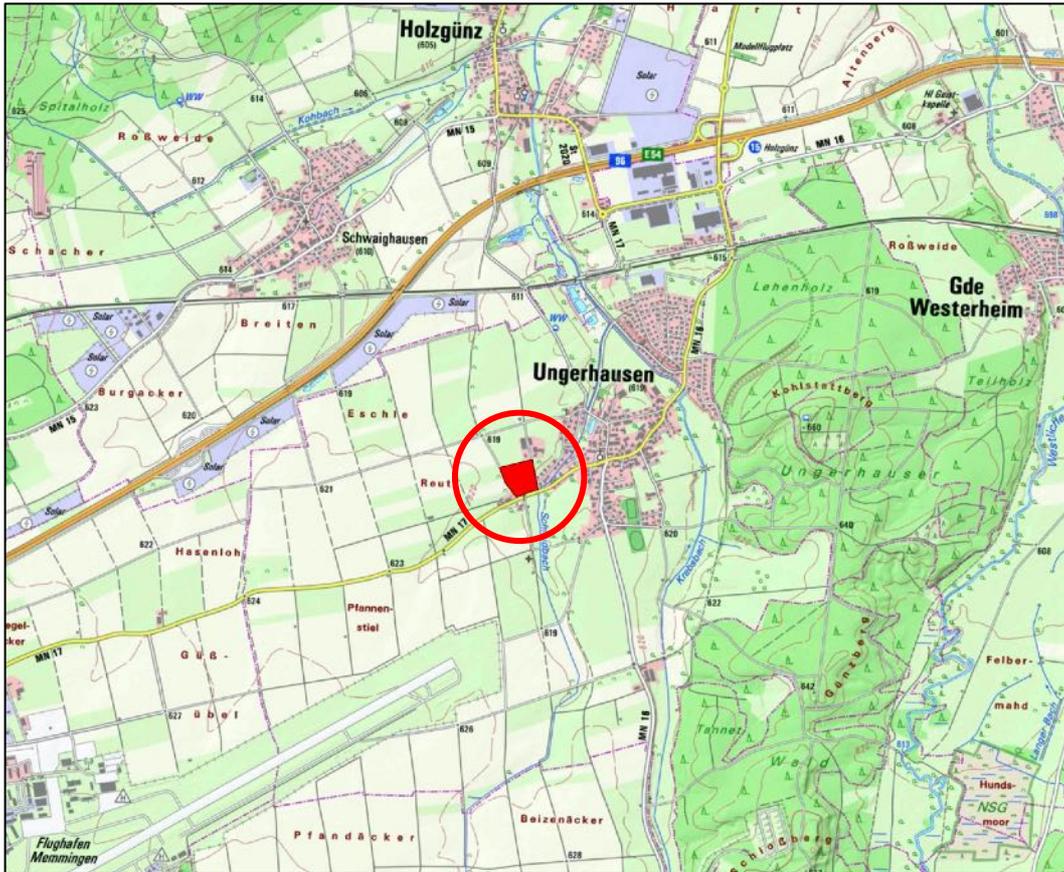
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ungerhausen, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 23.06.2022 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) den vorliegenden

Bebauungsplan "Am Oeschle"

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.06.2022 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 wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Ungerhausen West“ (zwischen dem „Brühlweg“ und dem „Schmidbach“) in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung 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 auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.ungerhausen.de“ einsehbar.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

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

Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13 a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 23.06.2022.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 415 und 415/2 sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit den Flur-Nummern 414 und 436, jeweils der Gemarkung Ungerhausen. Maßgebend ist die Planzeichnung.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) untergliedert in 6 Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „WA-1“, „WA-2“, „WA-3“, „WA-4“, „WA-5“ und „WA-6“.
- 2.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Ferner sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 2.3.1 Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) sind unzulässig.
- 2.4 In den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude auf maximal 2 WE für Einzelhäuser begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Für die in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ zusätzlich zulässigen Doppelhäuser gilt: Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) beträgt max. 1 WE.
- 2.4.1 Abweichend von § 2.4 sind bei Doppelhaushälften ab einer Mindestgrundstücksgröße von 420 m² max. 2 WE allgemein zulässig.

Hinweise: Für die Baugebietsteilfläche „WA-6“ wird weder eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen pro (Wohn)Gebäude noch eine Mindestgrundstücksgröße für Hausformen gem. nachstehendem § 3.3 festgelegt.

Die Gebäude in dieser vorrangig durch die Gemeinde selbst zur Entwicklung vorgesehenen Baugebietsteilfläche sollen gerade auch diesbezüglich eine grundsätzlich weitreichend flexible bauliche

Verwertbarkeit im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebietsverträglichen und situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Gesamtkonzeption aufweisen. Dabei sollen die baulichen Anlagen möglichst weitreichend in einer kompakten, flächen- und raumsparenden sowie barrierefreien Ausführung errichtet werden sowie vorzugsweise die Errichtung insbesondere von seniorengerechten, behindertenfreundlichen Wohnungen erfolgen (nach Möglichkeit u.a. mit in die Gebäude integrierten Liftanlagen, schwellenfreien Räumen, bodengleichen Duschen, etc.).

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und die Höchstmaße für die Geschossflächenzahlen (GFZ) als auch durch die Angaben und Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 3.1.2 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) hinzugerechnet.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche / Geschossflächenzahl sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.2.1 In Gebäuden integrierte (Tief)Garagen / (Tief)Garagenzufahrten sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- 3.2.2 Durch die in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ zulässigen Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.
- 3.3 In den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m² pro Einzelhaus sowie für die in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ zusätzlich zulässigen Doppelhäuser 250 m² pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses).
- 3.4 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) des Haupt- / Wohngebäudes gilt:
- A) Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ und „WA-3“:
- Gebäude-Typ 1 (mit Dachneigung (DN) zwischen 35°-45°):
WH max. 4,0 m.
 - Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 20°-25°):
WH mind. 5,2 und max. 6,0 m.
 - Gebäude-Typen 1 und 2:
FH max. 9,0 m.
- B) Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“:
- Gebäude-Typ 1 (mit DN zwischen 35°-45°):
WH hang- / nordseitig max. 4,0 m und
WH tal- / südseitig max. 7,0 m.
 - Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 20°-25°):
WH hang- / nordseitig mind. 5,2 & max. 6,0 m und
WH tal- / südseitig max. 7,0 m.
 - Gebäude-Typen 1 und 2:

FH hang- / nordseitig max. 8,5 m und

FH tal- / südseitig max. 11,5 m.

C) Baugebietsteilfläche „WA-6“:

- WH max. 6,5 m.

- FH max. 12,0 m.

(zulässig sind Gebäude mit DN zwischen 32°-42°)

- 3.4.1 Diese Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.
- 3.5 Die max. zulässigen Wandhöhen (WH) gem. § 3.4 Unterziffer A) und C) sowie die hang- / nordseitigen WH gem. § 3.4 Unterziffer B) werden durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt.
- 3.5.1 Die max. zulässigen Firsthöhen (FH) gem. § 3.4 Unterziffer A) und C) sowie die hang- / nordseitige FH gem. § 3.4 Unterziffer B) werden durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First bestimmt.
- 3.5.2 Die max. zulässigen tal- / südseitigen Wandhöhen (WH) gem. § 3.4 Unterziffer B) werden definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt mit der UK der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand als oberer Bezugspunkt.
- 3.5.3 Die max. zulässige tal- / südseitige Firsthöhe (FH) gem. § 3.4 Unterziffer B) wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und der OK der Dachhaut am First als oberer Bezugspunkt.
- 3.6 Höhenlage der Gebäude: Für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Hauptgebäude der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gelten folgende max. Höhenlagen in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull):
(Hinweis: die Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Baugrundstücke ist den Eintragungen in der Planzeichnung jeweils zu entnehmen!)

	Nummer Grundstück	Höhenlage in m ü.NN
Baugebiet „WA-1“	1	614,70
	2	615,50
	21	619,60
	22	619,60
Baugebiet „WA-2“	6	618,15
	7	619,00
	8	619,25
	9	619,50
Baugebiet „WA-3“	10	619,40
	11	617,20
	12	616,30
	13	615,75
	14	614,75
	17	618,75

	18	619,00
Baugebiet „WA-4“	3	616,30
	4	617,00
	5	617,30
Baugebiet „WA-5“	15	617,50
	16	618,30
Baugebiet „WA-6“	19	618,15
	20	618,80

- 3.6.1 Bei den in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ zusätzlich zulässigen Doppelhäusern ist grundstücksübergreifend für beide Doppelhaushälften jeweils der höhere Wert der festgesetzten Höhenlage der betreffenden Grundstücke aus der Tabelle unter § 3.6 maßgebend.
- 3.6.2 Den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise: - Es wird darauf hingewiesen, dass in den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“, „WA-3“ und „WA-6“ die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude, definiert als Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen generell auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt wird. Ebenfalls gilt dies in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“ für die hang- / nordseitigen Außenwände / Gebäudefassaden (auf die Inhalte des § 9 „Aufschüttungen / Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).

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

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Es gilt die „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Ungerhausen (Abstandsflächensatzung - AFS) vom 06.05.2021“, in Kraft getreten am 28.07.2021.
- 4.2.1 Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.
- 4.2.2 Abweichend von § 4.2.1 ist in allen Baugebietsteilflächen die Errichtung von Grenzgaragen mit den max. festgesetzten Wandhöhen (WH) und den max. zulässigen Höhenlagen gem. § 5.4 allgemein zulässig (Vorrang vor der bauordnungsrechtlich zulässigen „mittleren Wandhöhe bis zu 3 m“ gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.2.3 Abweichend von § 4.2.1 ist in den Baugebieten „WA-1“ (Grundstücke mit Bezeichnung / Nrn. 1 und 2), „WA-4“ und „WA-5“ i.V.m. Zufahrten zu Grenzgaragen die Errichtung von Stützmauern auf bzw. unmittelbar an der Grenze mit einer Höhe bis zu max. 2,5 m (Vorrang vor Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO) zulässig (gemessen zwischen dem natürlichen Bestandsgelände in der Senkrechten zur OK Mauer). Auf § 7.3.1 wird ergänzend verwiesen.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese abweichenden Regelungen von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO bereichsweise bzw. entsprechend den topographischen Gegebenheiten sowohl grenzständige Garagenbauwerke / Grenzgaragen nach Richtung Süden sowie damit auch un-

mittelbar entlang des Nachbargrundstückes bezogen auf die WH bis zu ca. 5,5 / 5,8 m als auch grenzständige Stützmauern i.V.m. den Zufahrtsbereichen zu diesen Grenzgaragen bis zu 2,5 m Höhe aus dem natürlichen Bestandsgelände herausragen können. Insbesondere kann dies entlang der Grenzen zwischen den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 2 bis 5 sowie 15 und 16 gegeben / möglich sein.

- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist eine Überschreitung durch nicht überdachte Terrassen bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.
- 4.4 In den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ und „WA-4“ sind nur Einzelhäuser sowie in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der Baugebietsteilfläche „WA-6“ sind neben Einzel- und Doppelhäusern zusätzlich auch Hausgruppen zulässig.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Abweichend von § 5.1 sind „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) zulässig.
- 5.1.2 Abweichend von § 5.1 sind in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie den in der Planzeichnung mit „TGa“ gekennzeichneten Umgrenzungen von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, (...)“ mit besonderer Zweckbestimmung als „Tiefgarage“ zusätzlich die Errichtung von Tiefgaragen(-Anlagenteilen) sowie auch von Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) mit den hierfür erforderlichen Einfahrtsbereichen / Zufahrtsbauwerken bzw. einer Rampenanlage (inkl. Überdachung(en), Einhausung(en), etc.) sowie einer Ein- bzw. Ausfahrt nach Richtung Osten zur Straße „Am Oeschle“ zulässig.
- 5.2 Abweichend von § 5.1 sind Terrassen ohne Überdachungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden. Die Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 sowie von Stützmauern gem. § 7.3.1 ist innerhalb des nach Satz 1 definierten Vorgartenbereiches zulässig.
- 5.2.1 Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehältnisse sind in bauliche Anlagen zu integrieren.
- 5.3 Vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum / zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.
- 5.3.1 Die Abfahrt bzw. -Einfahrt der innerhalb der Baugebietsteilfläche „WA-6“ zulässigen Tiefgarage muss einen Abstand von mind. 5,0 m (Aufstellfläche, Stauraum) zwischen dem Anfang der Rampenanlage

(geneigte Fahrbahn) und dem zugeordneten Einmündungs- / Zufahrtsbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Am Oeschle“ (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) aufweisen.

- 5.4 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ traufseitig max. 3,0 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,50 m.
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,0 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die Oberkanten RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar.
- 5.4.1 Die OK RFB EG darf die festgesetzte Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gem. § 3.6 nicht überschreiten (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich / zulässig).
- 5.4.2 Abweichend von § 5.4.1 darf bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die entsprechend festgesetzte Höhenlage der OK RFB EG des Hauptgebäudes gem. § 3.6 um bis zu max. 0,15 m überschritten werden.
- 5.4.3 Weiterhin gilt für die maximal zulässige WH der baulichen Anlagen gem. § 5.4 gegenüber dem Gelände / für die Lage im Gelände eine Höhe von 3,50 m sowie für die FH eine max. zulässige Höhe von 6,0 m.
Diese max. zulässigen Gesamthöhen (der Gebäude-Fassaden) werden definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Oberkante (OK) des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufe bzw. der OK der Dachhaut am First als oberer Bezugspunkt.
- Hinweis: Es wird darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer max. Neigung (Steigung / Gefälle) von 5 % ausgeführt werden.
- 5.5 Im übrigen Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) gilt für die dort zulässigen Nebenanlagen eine WH von max. 3,0 m, definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Geländeoberkante (als unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand (als oberer Bezugspunkt).
- Hinweis: Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 5.6 In den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ dürfen Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden.
- 5.7 Für Wohneinheiten (WE) bis zu einer Größe von 50 m² pro WE sind 1,5 Stellplätze sowie für WE über 50 m² 2,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen, wobei die Anzahl der Stellplätze jeweils auf den nächsten ganzen Zahlenwert aufzurunden ist (bei WE < 50 m²: 1 WE-Zahlenwert von 1,5 = 2 Stellplätze bzw. bei 3 WE-Zahlenwert von 4,5 = 5 Stellplätze; bei WE > 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 2,5 = 3 Stellplätze bzw. bei 3 WE/Zahlenwert von 7,5 = 8 Stellplätze).
Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

- 5.8 Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss sind mit Ausnahme der in der Baugebietsteiffläche „WA-6“ festgesetzten Tiefgarage („TGa“) gem. § 5.1.2 unzulässig.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,2 betragen.
Bei Doppelhäusern sowie den in der Baugebietsteiffläche „WA-6“ zusätzlich zulässigen Hausgruppen gelten beide Doppelhaushälften bzw. sämtliche Gebäude-Hauptbestandteile gemeinsam gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper; der First muss durchgehend und mittig über beide Doppelhaushälften / alle Gebäude-Hauptbestandteile verlaufen.
Versprünge in der Fassade / Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.1 Abweichend von § 6.1 darf für die in den Baugebietsteifflächen „WA-2“, „WA-3“ und „WA-5“ zulässigen Gebäude mit Zeldachformen das Verhältnis von Länge zu Breite einen Wert von bis zu 1 : 1 aufweisen.
- 6.1.2 In den Baugebietsteifflächen „WA-1“ bis „WA-5“ beträgt das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) 11 m.
Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) beträgt für die in den Baugebietsteifflächen „WA-3“ und „WA-5“ zulässigen Doppelhäuser max. 18 m.
- 6.1.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
Bei Doppelhäusern, die über die im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (s. gesonderte Nummerierung der Grundstücke) hinweg errichtet werden, ist diejenige Firstrichtung maßgebend, die jeweils senkrecht auf die in der Planzeichnung eingetragene (gemeinsame) Grundstücksgrenze gerichtet ist.
- 6.1.4 Die Errichtung von Grenzgaragen ist nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.
- Hinweis: Hauptgebäude, die aneinandergebaut sind, sind hinsichtlich Gestaltung, Firsthöhe, Haustiefe, Dachneigung, Material der Dacheindeckung und Fassade und dergleichen aufeinander abzustimmen.
- 6.2 In den Baugebietsteifflächen „WA-1“ und „WA-3“ sind auf den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 1, 2, 13 und 14 (eingetragen in der Planzeichnung) Keller / Unterkellerungen in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne“). Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen.
- 6.3 Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig.
Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine symmetrische Gestalt aufweisen. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.3.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3.2 Abweichend von § 6.3 sind in den Baugebietsteifflächen „WA-2“, „WA-3“ und „WA-5“ für Gebäude-Typ 2 zusätzlich zu den Satteldachformen auch Walm- und Zeldachformen mit den entsprechend eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 6.3.3 Abweichend von § 6.3 und 6.3.2 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.

- 6.4 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 6.4.1 Abweichend von § 6.4 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen und Anlagen nach § 6.11.2 zulässig.
Zudem sind Dachbegrünungen allgemein zulässig.
- 6.4.2 Abweichend von § 6.4 sind bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. § 6.3.3 zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach).
Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon ist eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen sowie Anlagen nach § 6.11.2 zulässig.
Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 6.4.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.
- 6.4.4 Abweichend von Ziffer 6.4.3 ist auf den in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ zulässigen Tiefgaragenbauwerken, die unterhalb der Geländeoberkante liegen (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände), die Errichtung von Terrassen allgemein zulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.5 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortanges max. 1,0 m betragen.
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.5.1 Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen die Dachüberstände des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.6 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden sowie ausnahmslos auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig.
- 6.7 Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachhaut des Hauptdaches eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.7.1 Es sind nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachneigung von Schleppgauben muss gemessen / ausgehend von der Horizontalen mind. 15° und darf max. 20° aufweisen; die Höhe an der traufseitigen Außenwand darf max. 2,5 m, gemessen von der OK FFB Obergeschoss (OG) bis zur OK der Dachhaut nicht überschreiten.)
Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.7.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,50 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf $\frac{1}{3}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Hinweis: Die Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen.

- 6.8 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) dürfen bezogen auf ihre Breite (jeweils gemessen an den Außenwänden) $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.
- 6.8.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese, gemessen an den jeweiligen Außenwänden, mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.
Je Gebäudeseite ist ein Quer- / Wiederkehrbau gem. den Sätzen 1 und 2 zulässig.
- 6.8.2 Ausgenommen von § 6.8.1 sind als Quer- / Wiederkehrbaubauten in das Dach des Hauptgebäudes einschiftende Garagen.
- 6.8.3 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.8.4 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.9 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie sonstigen Anbauten (Längs- bzw. Quer- / Wiederkehrbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Die Wandhöhe von Längsanbauten darf max. die WH des Hauptgebäudes betragen.
- 6.9.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.9.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.7 und 6.8 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.9.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- 6.9.4 Doppelhäuser gelten (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper.
- Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.10 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (bevorzugt Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz). Auffallende Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und Sichtziegelfassaden sind unzulässig.
Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.
- 6.10.1 Abweichend von § 6.10 sind Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden) allgemein zulässig. Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise sind unzulässig.
- 6.11 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.11.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.11.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen & Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden

Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortsgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,3 m einzuhalten.

6.11.3 Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonisieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

Im Übrigen gilt die „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen der Gemeinde Ungerhausen (Werbeanlagensatzung)“ in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

7.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

7.2.2 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäunen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Kunststoffzäune sind generell unzulässig.

Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

7.3 Abweichend von den §§ 7.1 und 7.2 sind auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe (der Außenwand vorgelagert) von bis zu 4,0 m gemessen an der Gebäudeaußenwand zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden.

7.3.1 Abweichend von den §§ 7.1 und 7.2 sind nachweislich erforderliche Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen im gesamten Bebauungsplan-gebiet allgemein zulässig. Ergänzend wird auf § 4.2.3 hingewiesen.

Die Höhe der Stützmauer darf dabei die Höhe des Zufahrtsbereiches über die gesamte Länge der Zufahrt hinweg um max. 0,1 m überschreiten, gemessen an den OK der angrenzenden Außenkanten der Zufahrtsfläche und der OK Mauer; bei direkt angrenzenden Zufahrten ist hierfür die jeweils höher gelegene Zufahrtsfläche maßgebend.

7.3.2 Der Topographie geschuldete, nachweislich erforderliche weitere Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.3.3 Die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 auf Stützmauern gem. § 7.3.1 ist zulässig.

Hinweis: Sollte i.V.m. der Errichtung einer Mauer eine begehbare Fläche mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zum Nachbargrundstück entstehen, so ist die äußere Kante der Mauer zu umwehren (Art. 36 BayBO).

7.4 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) sind auf Privatgrund bis mind. 5,5 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

7.4.1 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

7.5 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich), definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

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

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen / zu gestalten, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

8.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. §§ 7.1 & 7.2 zulässig.

8.3.2 Abweichend von § 8.3 ist in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ zur nördlich angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fläche für Fußweg“ die Anlage eines max. 2,0 m

breiten Verbindungsweges zulässig. Dieser ist mit einer wassergebundenen Decke auszuführen und darf ausschließlich zum Zweck der fußläufigen Querung genutzt werden.

Die Beeinträchtigung der angrenzenden Pflanzungen bzw. Pflanzmaßnahmen der Anlagen- / Ortsrandeingrünung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

- 8.4 Auf den öffentlichen Grünflächen ist (neben der Umsetzung von Grünflächen / Pflanzmaßnahmen und dgl.) insbesondere auch sowohl die Errichtung von Maßnahmen zur Naherholung wie z.B. Zuwegungen, Sitzbänke, Platzbereiche, Beleuchtungen, Hinweistafeln, etc. als weiterhin auch eine Errichtung von Wegeflächen inkl. der hierfür für die (verkehrstechnische) Ordnung / Sicherung und Orientierung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (z.B. Beschilderungen, Beleuchtungen, Absperrungen / Einzäunungen, etc.) sowie die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung zulässig.
- 8.4.1 Auf den öffentlichen Grünflächen entlang des Südrandes des Plangebietes bzw. der „Memminger Straße“ / Kr MN 17 ist insbesondere auch die Errichtung einer Lärmschutzwand gem. § 10.1 zulässig.
- 8.5 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Privaten Grünflächen gem. § 8.3 als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich gebietseigenes Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.5.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.5.2 Auf den unter § 8.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.6 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 8.6.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- a) in den Abschnitten mit einer Breite von 3,0 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.5.1 wird verwiesen;
- b) in den Abschnitten mit einer Breite von mind. 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.5.1 wird verwiesen.
- 8.6.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

Hinweise Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen ist für den Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen; dabei sind insb. die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 8.3.1 auf

den festgesetzten Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

- 8.7 Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung auf den Privaten Grundstücksflächen (im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“) bereits eingetragenen Gehölze kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 8.8 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.5.1 wird verwiesen. Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.8.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu 3,0 m veränderlich.
- 8.9 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.10 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

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

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

§ 9 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 9.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 3.6 und 5.4, notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.
- 9.1.1 *Integration der Hauptgebäude in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“, tal- / südseitig:* Die §§ 3.4 i.V.m. 3.5.2 und 3.5.3 sind zu beachten. Entsprechende Geländeänderungen sind einerseits in Form von Abgrabungen allgemein zulässig sowie andererseits ggf. Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.
- 9.1.2 *Integration der Hauptgebäude in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“ hang- / nordseitig:* Der Abstand zwischen Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) und der OK anstehendes Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der

- Außenwand eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.
- 9.1.3 *Integration der Hauptgebäude in den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“, „WA-3“ und „WA-6“ allseitig:* Der Abstand zwischen OK RFB EG und dem unter der OK RFB EG anstehenden Gelände (Bestands Gelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.
- 9.1.4 *Integration von Grenzgaragen sowie Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen auf den Nachbargrundstücken:* Anböschungen bzw. Aufschüttungen / Geländeangleichungen der Garagenbauwerke bis zur OK RFB EG sowie entlang der Stützmauern bis zu max. 0,1 m unter die OK der Mauer sind auf den Nachbargrundstücken allgemein zulässig.
- 9.2 Abgrabungen über §§ 9.1, 9.1.1 und 9.1.3 hinaus zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind unzulässig.
- 9.2.1 Abweichend von §§ 9.2 und 9.1.3 können in den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“, „WA-3“ und „WA-6“ nur beim Hauptgebäude ost-, süd- oder westseitig an max. 2 Gebäudeseiten bis je max. 50 % der Gebäudelängen bzw. -breiten Abgrabungen bis max. 1,50 m unter die Kellerdecke (Bezugspunkt: Unterkante Rohdecke Keller) bzw. eine entsprechende Freistellung der Gebäudefassaden ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese nicht innerhalb einer Mindestabstandsfläche von 3,0 m zu Nachbargrundstücken erfolgen. Die (seitliche) Böschungsneigung entlang / an der Fassade muss 1 : 1,5 betragen.
Dies gilt auch jeweils für DHH bzw. pro Doppelhaushälfte; alternativ kann bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Gebäudefassade auch eine Zusammenlegung der beiden gem. den Sätzen 1 und 2 zulässigen Abgrabungen erfolgen.
- 9.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Abgrabungen generell unzulässig. Aufschüttungen sind nur in Form von Böschungen gem. § 9.6 zulässig.
- 9.4 Die Überdeckung der in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ zulässigen Tiefgaragen-Anlagen mit Erdreich / Pflanzsubstrat (fachgerechtem Bodenaufbau) hat im Bereich von Freiflächen bzw. außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen eine Auflage von mind. 0,30 m zu betragen.
- 9.5 Der Anschluss an Öffentliche Flächen (Grünflächen sowie Verkehrsflächen) hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.
- 9.6 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 (bzw. H : T = 1 : 1,5 und flacher) zulässig.
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

- 10.1 (Aktive Schallschutzmaßnahme:) Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „1“ gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist eine Schallschutzwand (ohne spezielle akustische bzw. mit keiner gesonderten schalltechnischen Eigenschaft) in

einer Höhe von mind. 2,0 m ü. Geländeoberkante entlang der „Memminger Straße“ / Kr MN 17 in einer Länge von mind. 125,0 m zu errichten.

- 10.2 (Passive Schallschutzmaßnahmen): Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „2“ gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind bei Bauvorhaben nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden bzw. eine erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung, o.ä.) nachgewiesen werden können:

Gebäude / Baufeld, gem. Nummerierung in der Planzeichnung	Fassaden- Ausrichtung	Aufenthaltsräume in Wohnungen <i>erf. $R'_{w,ges}$</i> Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
			<i>mech.</i> <i>Lüftungsanlage /</i> <i>Einzellüfter</i>	<i>Vorbauten oder</i> <i>Doppelfassade /</i> <i>verglaster Balkon /</i> <i>Loggia</i>	<i>„Prall-scheibe“¹⁾ /</i> <i>Festverglasung</i>
Erste Gebäudereihe EG					
Bauplätze 1-5	Nord ^{a)}	30	--	--	--
	Ost	32	0	--	--
	West	32	0	--	--
	Süd	33	0	--	--
Erste Gebäudereihe OG					
Bauplätze 1-5	Nord ^{a)}	30	--	--	--
	Ost	33	0	--	--
	West	33	0	--	--
	Süd	34	0	--	--
alle weiteren					
Alle weiteren Bauplätze	Nord ^{a)}	30	0 ^{b)}	--	--
	Ost	30	--	--	--
	West	30	--	--	--
	Süd	30	0	--	--
--	=	nicht erforderlich			
+	=	erforderliche Maßnahme			
0	=	empfohlene Maßnahme			
1)	=	Prallscheibe, als Alternative zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme			
a)	=	Die angegebenen Werte sind in erheblichem Maße von der Eigenabschirmung des Gebäudes abhängig			
b)	=	Für die dem im Norden liegenden Bauernhof (landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nrn. 417 & 434) zugewandten Fassaden der Bauplätze mit Bezeichnung / Nm. 19-22 in der Planzeichnung			

- 10.2.1 Für den Fall, dass Gebäude der südlichen Gebäudereihe (Baugrundstücke mit Bezeichnung / Nrn. 1 bis 5 in der Planzeichnung) vor vollständiger Fertigstellung der Lärmschutzwand errichtet werden sollen, sind für die Dimensionierung der Fassaden im EG die Werte für das Obergeschoss (OG) heranzuziehen.

Hinweise: - In den Ziffern §§ 10.1 und 10.2 ist die für die innerhalb der eingetragenen Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) planungsrechtlich generell / üblicherweise erforderliche Festsetzung, dass Außen- bzw. Umfassungsbauwerke von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer) mit einem resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von mindestens 30 dB(A) auszuführen sind (gem. § 3 der Zweiten Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV)) fachplanerisch berücksichtigt bzw. integriert.

- Die schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1, der Fa. Hils Consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, 86916 Kaufering, mit Stand vom 21.06.2021 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

- 10.3 Die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) ist innerhalb der Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-4“ am Südrand des Plan-

gebietes bzw. im Bereich der Baugrundstücke mit Bezeichnung / Nrn. 1 bis 5 in der Planzeichnung unzulässig.

Hinweis: Entsprechend dürfen sowohl Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen als auch Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Allerdings kann die nach Landesrecht zuständige Behörde Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

10.4 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 11 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

11.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

11.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten.

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN

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

§ 13 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

13.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Am Oeschle“ mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

- 13.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Ungerhausen West“ zwischen Brühlweg und Schmidbach in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodendenkmalpflegerische Belange im Plangebiet

Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 14.04.2022 (diese kann bei der Gemeinde eingesehen werden) darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet auf der nach Südosten exponierten Terrasse oberhalb des Schmidbaches befindet und solche topographischen Situationen (wegen der Wassernähe, ihrer hochwassergeschützten Lage und sowie der langen Sonneninsolation) besonders siedlungsgünstig sind und regelmäßig Spuren vorgeschichtlicher Besiedlung aufweisen.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich somit um denkmalrechtlich Verdachtsflächen nach Art. 7 BayDSchG, auf denen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Aufgrund dessen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die hierzu ergänzenden Ausführungen unter Ziffer 4.2.7 „Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter“ der Begründung wird weiterführend verwiesen.

1.2 Allgemeine Hinweise zur Bodendenkmalpflege / zum Bodendenkmalschutz

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

2.1 Übergeordnete Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet

A) Ergebnisse der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung

Im Zuge / Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde eine gesonderte Baugrunduntersuchung u.a. zur grundsätzlichen Klärung der Untergrundsituation bzw. der sich daraus ergebenden Möglichkeiten

für die Niederschlagswasserversickerung sowohl auf den Baugrundstücken / Privatgrundstücken selbst (vor Ort) als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung durchgeführt (Baugrunderkundung / Geotechnischer Bericht, Fa. Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 21.05.2021).

- Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung wird im Plangebiet folgende Gliederung des Untergrundes vorgefunden (s. Seiten 7 f. und 17 des Geotechnischen Berichtes):
 - Mutterboden - Bereich von der Geländeoberkante (GOK) bis zu 0,3 m unter GOK.
 - Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehmen - Bereich zwischen 0,2 m unter GOK bis ca. 2,2 - 3,6 m unter GOK; der Horizont der Deckschichten weist insgesamt nur geringe Durchlässigkeiten auf und ist deshalb (eine abschließende Überprüfung im Rahmen der weiterführenden Planungen vorausgesetzt) aller Voraussicht nach nicht für eine Versickerung geeignet.
 - Hochterrassenschotter aus Kiesen, wechselnd sandig, steinig, zum Teil schwach schluffig - Bereich zwischen 2,2 bzw. 3,6 m unter GOK bis > 5,0 m unter GOK; eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Bereich der Hochterrassenschotter ist gemäß den Angaben des Geotechnischen Berichtes grundsätzlich möglich.
 - Unter den Hochterrassenschottern: Obere Süßwassermolasse (bestehend aus Tonen, Schluffen und Sanden);
- „Verwitterungskamine“: Aus Untersuchungen im Norden des Gemeindegebietes (im Gewerbegebiet Ungerhausen) ist weiterhin bekannt, dass sich in dem Gebiet sogenannte „Verwitterungskamine“ (der o.g. Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehmen) bilden. Diese können bis in eine Tiefe von ca. 9 m u. GOK reichen. Daher ist davon auszugehen, dass die Untergrenze des Verwitterungslehmes kleinräumig teils sehr stark variiert.
- Der prognostizierte Bemessungswasserstand (HHGW – höchstmöglicher GW-Stand) liegt auf einer Höhe von ca. 611,30 m ü. NN (Baugrunduntersuchung, die im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens erstellt wurde, Fa. Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 21.05.2021). Gemäß den Ergebnissen der Vermessung bzw. des Geländeaufmaßes des Plangebietes, die im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens gesondert durch das Ing.-Büro für Tiefbau GdR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten, im Februar 2021 durchgeführt wurde, liegt die am höchsten gelegene Nordwestecke des PG auf etwa 619,30 m ü. NN, die Südostecke – nahe des Schmidbachs – liegt am tiefsten auf etwa 613,40 m ü. NN. Der Bemessungswasserstand liegt folglich im Nordwesten des Plangebietes ca. 8,0 m unter GOK, im Südosten ca. 2,1 m unter GOK.

An dieser Stelle wird im Allgemeinen (neuerlich) darauf hingewiesen, dass die **abschließende Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser-, Hangschichtenwasserverhältnisse, etc. grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt**, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Weiterführend wird auch diesbezüglich auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 3.3.2 der Hinweise durch Text verwiesen.

- Erfordernis / Festsetzung zur Ausführung von Kellern / Unterkellerungen in wasserdichter Bauweise: Weiterhin ist in diesem Zusammenhang sowie insbesondere auch im Hinblick auf die im Plangebiet zur Umsetzung vorgesehene zentrale Niederschlagswasser-Rückhalte- und Versickerungsanlage (gem. nachfolgendem Unterpunkt „B“) auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hinzuweisen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden (künftigen) Bestandsverhältnisse diesbezüglich getroffen wurden: **So sind Keller / Unterkellerungen in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-3“ auf den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 1, 2, 13 & 14 (eingetragen in der Planzeichnung) am südöstlichen Randbereich des Plangebietes zwingend in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!**

Abschließend wird an dieser Stelle **auch für alle weiteren Gebäude auf den übrigen Grundstücken im gesamten Baugebiet**, vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse bzw. vor allem aufgrund der vorliegenden Ausprägung der Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehmen sowie insbesondere auch bzgl. der vorliegenden topographischen Bestandsverhältnisse, **darauf hingewiesen bzw. dringend empfohlen, Keller / Unterkellerungen generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies schließt ebenfalls sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen und dergleichen mit ein!**

B) Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Vorhabengebiet

Zusammenfassend wird vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse gem. vorstehendem Unterpunkt A) bzw. vor allem aufgrund der vorliegenden Ausprägung der Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehmen (mit einer kleinräumig teils sehr stark variierenden Untergrenze / Zusammensetzung, etc. sowie mit einem zu erwartenden Vorkommen von sog. „Verwitterungskaminen“) und der diesbezüglich einschlägigen Erkenntnisse / Erfahrungen der Gemeinde mit vergleichbaren Verhältnissen im Gemeindegebiet sowie insbesondere auch im Hinblick auf die topographischen Begebenheiten (Hanglagen-Situation; das Gelände fällt von Nordwesten nach Richtung Südosten um ca. 6 m ab) eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet (bzw. vor Ort auf den einzelnen Grundstücken selbst) als grundsätzlich problematisch / nicht zielführend erachtet.

Für eine aus fachplanerischer Sicht bestmöglich praktikable bzw. langfristig möglichst problemlose, nachhaltig funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wird deshalb in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorliegend die Umsetzung einer zentralen Versickerungsanlage planungskonzeptionell vorgesehen.

Ausführung und wasserrechtliche Genehmigung

Im Ergebnis soll das gesammelte, unverschmutzte Niederschlags- / Regenwasser dabei nach aktuellem Sachstand über einen neu errichteten Regenwasser-Kanal insgesamt in südöstlicher Richtung, zum tiefsten Flächenbereich des Plangebietes bzw. dem Talgrundbereich entlang des „Schmidbaches“ hin abgeleitet werden.

In der Zufahrtsstraße „Am Oeschle“, ab dem Einmündungsbereich in die „Memminger Straße“, ist gemäß dem Abstimmungsstand mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten entsprechend die Anlage eines neuen Regenwasser-Rückhaltebeckens vorgesehen (geplante Umsetzung einer Rigol-Füllkörperanlage). Weiterhin soll unmittelbar nördlich des bestehenden Brückenbauwerkes der „Memminger Straße“ über den „Schmidbach“ dann auch mit einer Ablaufsteuerung über einen Ablaufschacht in dieses Gewässer entlastet werden.

Das hierfür entsprechend erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren soll zeitnah zur Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhabens erfolgen. Die entsprechend erforderlichen, grundsätzlich mit dem WWA Kempten bereits vorabgestimmten Unterlagen wurden bereits Ende Januar 2022 beim Landratsamt Unterallgäu zur Genehmigung eingereicht.

Damit ist die Niederschlagswasserbeseitigung (Behandlung von gesammeltem, unverschmutztem Oberflächen- / Regenwasser) des Vorhabengebietes i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung nach Umsetzung des vorbeschriebenen Niederschlagswasser-Beseitigungs- / Rückhaltekonzeptes als abschließend sichergestellt zu bewerten. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Situation in den vorliegenden Planunterlagen damit in einem gegenständlich ausreichenden Umfang sowie den Erfordernissen entsprechend berücksichtigt.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Es wird generell darauf hingewiesen, dass (gesammeltes, unverschmutztes) Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (LRA) Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

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

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

Es wird generell darauf hingewiesen, dass die Größe der Sickereinrichtungen auf den Grundstücken in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen ist. Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

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

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

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

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

In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

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

3. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ

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

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

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

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

3.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des PG fällt von Nordosten nach Südwesten (zum Talgrundbereich des „Schmidbaches“ hin) auf einer Längenausdehnung von ca. 200 m um etwa 6 m ab bzw. mit einem Gefälle von durchschnittlich ca. 3 %. Gemäß den Ergebnissen der Vermessung bzw. des Geländeaufmaßes des Plangebietes, die im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens gesondert durch das Ing.-Büro für Tiefbau GdR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten, im Februar 2021 durchgeführt wurde, liegt die am höchsten gelegene Nordwestecke des PG auf etwa 619,30 m ü. NN, die Südostecke – nahe des Schmidbachs – liegt am tiefsten auf etwa 613,40 m ü. NN.

Allerdings ist bereichsweise - vom südwestlichen Randbereich des Vorhabengebietes aus nach Richtung Osten / Nordosten hin - auch eine in stärkerem Maße davon abweichende bzw. abschnittsweise deutlich steiler ansteigende Geländeausprägung vorhanden, die insbesondere innerhalb der Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“ zu Tage tritt. Dort ist bereichsweise auf ca. 25 m Längenausdehnung des Geländes ein Gefälle von bis zu rund 2 Höhenmetern bzw. durchschnittlich von bis zu ca. 8 % gegeben und planungskonzeptionell auch entsprechend mit zu berücksichtigen.

3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

3.3.1 Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der zeitweise wasserführende „Schmidbach“ befindet sich benachbart zur südöstlichen Plangebietsgrenze, im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Einmündungsbereich der Straße „Am Oeschle“ in die „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17). Die nächstgelegene Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze des Vorhabengebietes liegt

dabei ca. 25 m vom „Schmidbach“ entfernt. Das aus Richtung Süden kommende Fließgewässer wird in diesem Bereich von einem Brückenbauwerk der „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) überquert, verläuft danach weiter in nordöstlicher Richtung und mündet knapp 1 km entfernt in den „Krebsbach“. Im Bereich der Straßenbrücke ist das Bachbett um ca. 2,5 Meter gegenüber dem angrenzenden Bestandsgelände eingetieft (gem. Geländeaufmaß Ing.-Büro für Tiefbau GdR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten, im Februar 2021).

Das Vorhabengebiet liegt nach aktuellem Kenntnisstand weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand Januar 2022). Allerdings befindet sich der südliche Randbereich bzw. untere Hangbereich des Plangebietes (i.E. der gesamte Flächenbereich südlich des Einmündungsbereiches des „Brühlweges“ in die Straße „Am Oeschle“) in einem sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand März 2022), was vermutlich neben der räumlichen Lage direkt benachbart zum Fließgewässer selbst nicht zuletzt auch in den örtlich-topographischen Begebenheiten bzw. des nach Richtung Süden und Südosten zum Talgrundbereich des „Schmidbaches“ hin abfallenden Geländes (unterer Hangleiten-Bereich) begründet liegen dürfte.

Von einer HQ100-Hochwassergefährdung der Bereiche, die bebaut werden, durch den ca. 2,5 m gegenüber den benachbarten Plangebietsflächen tiefer gelegenen „Schmidbach“ ist nach aktuellem Sachstand insbesondere aufgrund der oben beschriebenen topographischen Begebenheiten nicht auszugehen. Zudem ist anzumerken, dass die OK des EG-Rohfußbodens der relevanten zulässigen Bebauung des nächstgelegenen Baugrundstückes mit Bezeichnung / Nummer 1 auf der Planzeichnung auf eine Höhe von 614,70 m ü.NN festgelegt ist, womit ein Höhenunterschied von diesbezüglich mehr als 3,5 m zur Fließgewässersohle gegeben ist.

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis HQ-Extrem: Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund der vorbeschriebenen Bestandssituation und Geländetopographie bei extremeren / extremen Hochwasserereignissen eine mögliche / potenzielle Überschwemmung insbesondere der tieferen bzw. am tiefsten gelegenen südlichen und gerade auch südöstlichen Randbereiche des Plangebietes (Talgrundbereich sowie untere Hangleiten-Bereiche des „Schmidbaches“) nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

- 3.3.2 Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) selbst nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

Im Rahmen der Geländesondierungs-Arbeiten zur gegenständlich gesondert erstellten Baugrunduntersuchung wurde nur in einem der Aufschlüsse (GOK auf 613,53 ü. NN) bzw. am Standort +/- im Einmündungsbereich des „Brühlweges“ in die Straße „Am Oeschle“ Grundwasser in einer Tiefe von 2,95 m unter GOK erkundet (auf 610,58 m ü. NN). Des Weiteren ist der prognostizierte Bemessungswasserstand (HHGW – höchstmöglicher GW-Stand) gemäß den Ausführungen des vorliegenden Geotechnischen Berichtes auf einer Höhe von ca. 611,3 m ü. NN festgelegt (Fa. Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht mit Stand vom 21.05.2021, S. 7). Zusammen mit den vorstehend ausgeführten Angaben zu den topographischen Verhältnissen bzw. den vorliegenden Daten des durchgeführten Geländeaufmaßes (vgl. Punkt 3.2) ist folglich davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand im Nordwesten des Plangebietes (höchster Bereich Gelände etwa 619,30 m ü. NN) bis max. ca. 8,0 m unter GOK sowie im Südosten (tiefster Bereich Gelände etwa 613,40 m ü. NN) bei mind. ca. 2,0 m unter GOK liegt.

In diesem Zusammenhang sowie v.a. auch im Hinblick auf die im Plangebiet zur Umsetzung vorgesehene zentrale Niederschlagswasser-Rückhalte- und Versickerungsanlage im Bereich nördlich des der

Einmündung der Straße „Am Oeschle“ in die „Memminger Straße“ ist insbesondere auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hinzuweisen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden (künftigen) Bestandsverhältnisse diesbezüglich getroffen wurden: **So sind Keller / Unterkellerungen in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-3“ auf den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 1, 2, 13 & 14 (eingetragen in der Planzeichnung) am südöstlichen Randbereich des Plangebietes zwingend in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!**

Des Weiteren ist anzumerken, dass die OK der EG-Rohfußböden der relevanten zulässigen Bebauung dieser beiden am tiefsten gelegenen Baugrundstücke des Plangebietes auf eine Höhenlage von 614,70 m ü. NN (Baugrundstück Nr. 1) sowie 615,50 m ü. NN (Baugrundstück Nr. 2) festgelegt ist, womit ein Höhenunterschied von diesbezüglich mehr als ca. 3,5 m bzw. 4,0 m zum vorgenannten prognostizierten Bemessungswasserstand (HHGW / 611,3 m Ü. NN) gegeben ist.

Auf allen übrigen, höher gelegenen Baugrundstücken ist zwar bezogen auf die festgesetzten Höhenlagen der relevanten zulässigen Bebauung vermutlich von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser mehr auszugehen.

Allerdings muss aufgrund der Hanglage sowie den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen mit einer grundsätzlich relativ großen Wahrscheinlichkeit mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Es wird insbesondere auch aufgrund der topographischen Bestandssituation i.V.m. den Ergebnissen der vorbeschriebenen, im Rahmen des Planvorhabens erkundeten Untergrundsituation **generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen** im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich **eigene Erhebungen und Untersuchungen** insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung **vorzunehmen** sowie auch **entsprechende Schutzmaßnahmen** gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper **zu ergreifen**.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle - vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse bzw. vor allem aufgrund der vorliegenden Ausprägung der Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehmen sowie insbesondere auch bzgl. der vorliegenden topographischen Bestandsverhältnisse - neuerlich **darauf hingewiesen bzw. dringend empfohlen, grundsätzlich bei allen Gebäuden im gesamten Baugebiet Keller / Unterkellerungen generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies schließt ebenfalls sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen und dergleichen mit ein!**

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche

Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

3.3.3 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbstständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Weiterführend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 9.2.4 im Unterpunkt „D)“ der Begründung verwiesen.

Das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, empfiehlt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 12.04.2022) für den vorliegenden Planungsfall das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA- Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" zu beachten. Weiterhin wird auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

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

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

Dagegen ist **für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, gebietseigener Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben!**

Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig! Es ist zwingend gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden!

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

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

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

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

Bäume II. Ordnung:

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

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

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Salix alba* (Silber-Weide), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;

Malus sylvestris (Wild-Apfel), *Pyrus communis* (Wild-Birne),

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

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

An Gebäuden und Zaunanlagen wird weiterhin die Verwendung von **Kletterpflanzen** empfohlen:

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

Hopfen – *Humulus lupulus* (Topfballen 11 cm / P 1)

Allgemeine Hinweise:

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

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

4.1 Erhalt westlich angrenzender Hohlweg als Kulturlandschaftselement – Vermeidung von Eingriffen gegenüber den bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Böschungsbereiche

Das Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde, weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 06.05.2022, dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) darauf hin, dass Beschädigungen der (Bestands)Gehölzstrukturen in den (beidseitigen) Böschungsbereichen entlang des westseitig angrenzenden Hohlweges im Zuge der Bauausführungen insbesondere durch schweres Gerät (z.B. Krane, Bagger etc.) ausdrücklich zu vermeiden sind.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Verkehrsinfrastruktur - Verkehrsgeräusche / -lärm Straßen- und Flugverkehr

In einer Entfernung von über 900 m verlaufen nördlich bzw. nordwestlich des Vorhabengebietes in Ost-West-Richtung die Trassen sowohl der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau als auch der Bundesautobahn (BAB) 96. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Am Oeschle“ zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von diesen überörtlich bedeutsamen Verkehrsinfrastruktur-Einrichtungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch auszuschließen.

Allerdings verläuft direkt südlich entlang des Plangebietes in Ost-West-Richtung die „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17).

Gemäß des Lärmphysikalischen Gutachtens, das im Zuge des Verfahrens zur Änderung der Fluglärm-schutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1 gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013 aufgestellt wurde, befindet sich die Bauzeile am Südrand des neu ausgewiesenen Gesamt-Baugebietes bzw. der Flächenbereich im Umgriff der Baugebiets-Teilflächen „WA-1“ (Baugrundstücke mit Bez. / Nrn. 1 & 2) sowie „WA-4“ (Baugrundstücke mit Bez. / Nrn. 3, 4 & 5) innerhalb der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) des Verkehrsflughafens Memmingen / „Allgäu-Airport“ (gem. Anlage 6.2, Prognose-Planfall 2025 – Lärm-schutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011, des Lärmphysikalischen Gutachtens, Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20, zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg). Die entsprechende Kontur / Umgrenzungslinie der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Zur Berücksichtigung der diesbezüglichen immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung „Bebauungsplan „Am Oeschle“, 87781 Ungerhausen; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Straßenverkehr und Fluglärm auf die geplante (Wohn-)Bebauung“, Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1 der Hils Consult GmbH, Ingenieurbüro für Bau-physik, 86916 Kaufering, mit Stand vom 21.06.2021 ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die konkrete Ermittlung der Geräuscheinwirkungen der „Memminger Straße“ auf die geplante (Wohn-)Bebauung, ergänzt durch schematischen Einwirkungen aus Fluglärm (gem. Lärmkarte), Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt dabei anhand der gebietsspezifischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die schalltechnische Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

(s. Ausführungen auf der S. 2 „Zusammenfassung“ der schalltechnischen Untersuchung vom 21.06.2021)

1. Für die im Umgriff geplante Bebauung ist tlw. mit spürbaren Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen durch die unmittelbar die südlich verlaufende Kreisstraße MN-17 („Memminger Straße“) zu rechnen. Dabei werden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Bereich der südlichen Baugrenzen der Bauplätze 1-5 die ORW gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein WA [von 55/45 dB(A) tags-über/nachts] nicht eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) z.T. deutlich überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden dementsprechend auf den Baugrenzen bereits eingehalten, im Bereich der Außenwohnbereiche der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauplätze 1-5 jedoch tagsüber noch überschritten. Maßnahmen zum Schallschutz für die Außenwohnbereiche werden daher empfohlen.
2. Aktive Schallschutzmaßnahmen erscheinen zur Einhaltung der IGW aus Straßenverkehr auf den Außenwohnbereichen auch aus baupraktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zielführend und wie folgt umsetzbar:

Errichtung einer abschirmwirksamen (schalldicht geschlossenen) Einfriedung an der Grundstücksgrenze Süd, teilweise auch West mit einer Höhe $H = 2,0$ m ü. Gelände und einer Länge $L = \text{ca. } 125$ m; schalltechnische Eigenschaft: keine.

3. Durch den Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen ist im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauplätze 1-5 mit geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bis zu 1 dB(A) zu rechnen.
4. Im Zuge einer Summenbetrachtung aus Straßen- und Flugverkehr ist demnach insgesamt mit einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für ein WA um bis zu 1 dB(A) zu rechnen. Im Bereich der südlichen Baugrenzen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauplätze 1-5 ist darüber hinaus mit einer geringfügigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen, die aus o.g. Summenbetrachtung resultiert.
5. Dementsprechend ist den verbleibenden Überschreitungen der ORW nach Beiblatt 1 zu DIN18005-1 durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile Rechnung zu tragen (= ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen).

Fazit: Zur Sicherstellung der Einhaltung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen bzw. Belange werden die Ergebnisse, Vorschläge, etc. der vorliegenden, im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung vollinhaltlich in die Festsetzungen der gegenständlichen Planunterlagen integriert bzw. eingearbeitet.

Neben den entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen (Festsetzungsinhalten auf der Planzeichnung) wird auf die diesbezüglichen Festsetzungen-Inhalte der Ziffer 10. der „Festsetzungen durch Text“ hingewiesen.

Des Weiteren wird inhaltlich weiterführend auf die Ziffer 8. „Immissionsschutz“ der Begründung sowie auf die in Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung selbst verwiesen (Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1 der Fa. Hils Consult GmbH, Ingenieurbüro für Bauphysik, 86916 Kaufering, mit Stand vom 21.06.2021).

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

5.2 Hinweise zum Flugverkehr / Fluglärm sowie zu den Schutzzonen-Konturen

5.2.1 Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012

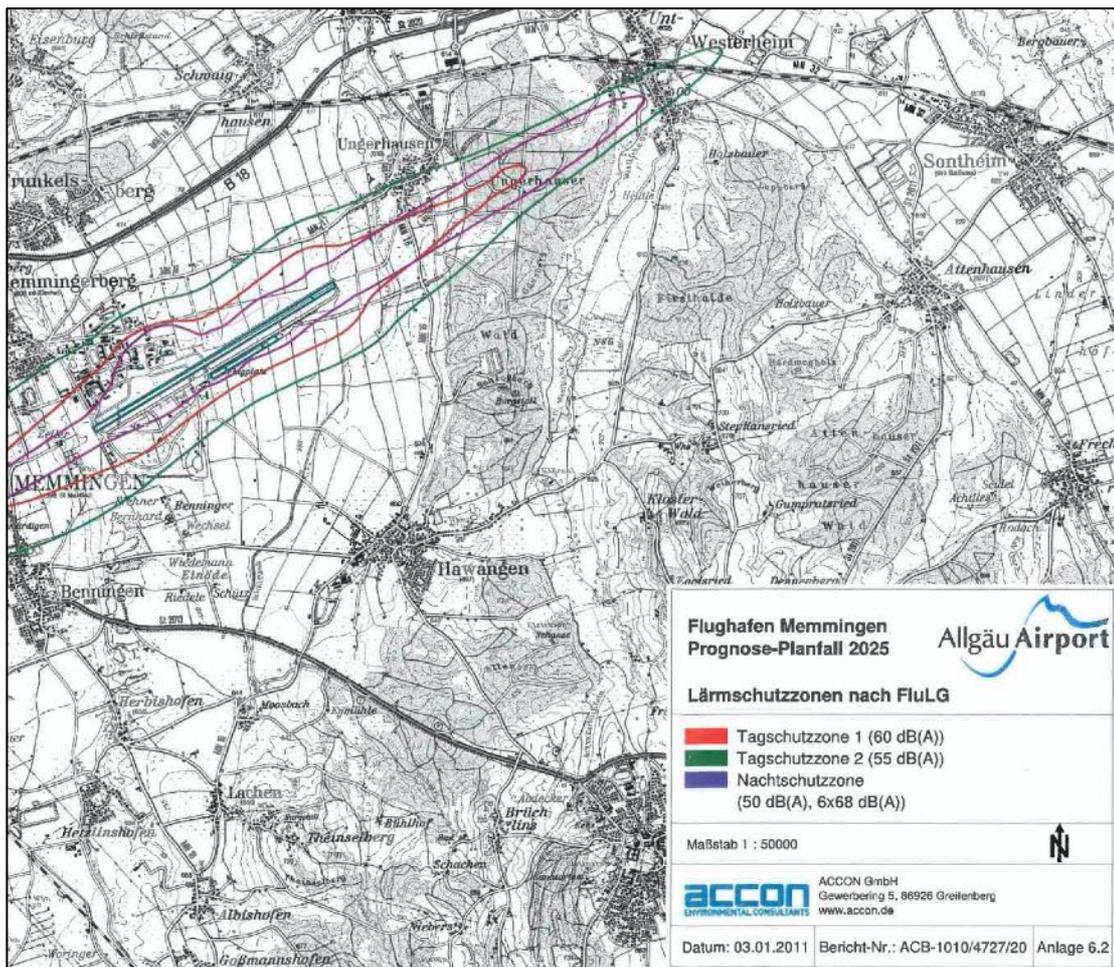
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet etwa 400 m nördlich der rechtskräftig bestehenden Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} \geq 60$ dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen liegt (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmverordnung Memmingen – FluLärmV MM)“ vom 06.11.2012).

Aufgrund dieser räumlichen Lage des Plangebietes ist generell aus planungsrechtlicher Sicht von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der bestandskräftigen Lärmschutzverordnung auszugehen, zumal am südöstlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen Bestandsbebauung vorhanden ist, die direkt an den aktuell bestandskräftigen Lärmschutzbereich grenzt.

5.2.2 Verfahren zur Änderung der Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013

Allerdings wird mit bestandskräftigem Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 derzeit bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern ein Verfahren zur Anpassung der Fluglärmverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt.

Grundlage dieses Verfahrens stellen die im Planfeststellungsbeschluss enthaltenen Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen (allerdings ohne zwingende Verbindlichkeit für das Verordnungsverfahren) des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg dar (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20):



Ausschnitt Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG mit Stand vom 03.01.2011)

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sieht zur Sicherstellung des Schutzes vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm die Einrichtung von Lärmschutzbereichen vor. Darin gelten insbesondere Bauverbote, Beschränkungen der baulichen Nutzungen und erhöhte Schallschutzanforderungen für immissionsempfindliche Nutzungen. Der Lärmschutzbereich eines Flughafens wird nach dem Maße der Lärmbelastigung in zwei Tagschutzzonen und eine Nachtschutzzone untergliedert.

Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) dieses Gutachtens zu erwartenden Lärmkonturen bzw. die entsprechende Kontur der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Die Grenzen / Konturen der Tagschutzzonen 1 (60 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) befinden sich in einer Entfernung von jeweils rund 350 m südlich des Plangebietes bzw. deutlich außerhalb des Planausschnittes. Für die lagegenaue Berücksichtigung der Schutzzonen sind die georeferenzierten Daten eingearbeitet, welche die Gemeinde am 11.01.2018 im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von der Fa. Accon GmbH erhalten hat.

Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen bzw. auch in der vorliegenden, im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt!

5.2.3 Hinweise zu möglichen Abweichungen der künftig festgesetzten Lärmschutzzonen(-Konturen) nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung MM:

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen, abschließend durch die Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen festgesetzten Lärmschutzzonen in Lage und Größe von den vorliegenden und berücksichtigten Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen aus dem Jahr 2011 abweichen können (gem. Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 03.01.2011, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG).

5.3 Landwirtschaftliche Nutzungen

5.3.1 Landwirtschaftlicher Betrieb nördlich / nordöstlich des Vorhabengebietes

Nördlich bzw. nordöstlich grenzt unmittelbar ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb an den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabengebietes (Anwesen „Am Oeschle“ Hausnrn. 6 und 7, mit Milch- und Jungviehhaltung).

Gemäß den Ergebnissen der bereits im Vorfeld des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens erfolgten detaillierten Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu sind bei einer Freihaltung von entsprechenden Abstandsflächen zur wohngenutzten Bebauung bzw. bei einer Einhaltung des im nachfolgenden Übersichtslageplan ermittelten Abstandsbereiches (s. mit rotem Farbton markierten Flächenbereich in der nachfolgend eingefügten plangraphischen Darstellung) allerdings keine erheblichen Belästigungen im geplanten Wohngebiet zu erwarten:



Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz (Schreiben vom 27.02.2017, inhaltlich bestätigt mit Schreiben vom 30.04.2020 (Az.: 31-1711.3/1)): Übersichtslageplan mit Eintragung des ermittelten / festgelegten Abstandsflächenbereiches für die wohngenutzte Bebauung zur Sicherstellung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Verträglichkeit des Planvorhabens gegenüber dem nördlich / nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb

Gemäß den Inhalten bzw. Ergebnissen der Vorabstellnahme des LRA Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz vom 27.02.2017, inhaltlich bestätigt mit Schreiben vom 30.04.2020 (Az.: 31-1711.3/1) ist zur Sicherstellung der entsprechenden Gebietsverträglichkeit die Freihaltung eines Abstandsflächenbereiches von ca. 100 m Breite (in Ost-West-Richtung) sowie von ca. 30 m Tiefe (in Nord-Süd-Richtung bzw. entsprechend des Verlaufes der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 415/2) von wohngenutzter Bebauung erforderlich und ist in der Planung auch entsprechend berücksichtigt. Zur Abstandsbestimmung wurden dabei von Seiten des LRA im östlichen Stall 40 Stück Jungvieh und im westlichen Stall 70 Stück Milchvieh angenommen. Zudem wurde auch eine Kaltluftabflussberechnung mit dem Programm GAKBY (Geruchsausbreitung in Kaltluftabflüssen in Bayern) durchgeführt.

In der Planzeichnung ist der Abstandsflächenbereich entsprechend durch die Festsetzung der räumlichen Lage bzw. Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen im Bereich der am Nord- bzw. Nordostrand gelegenen vier Grundstücke mit Kennzeichnung / Nummerierung 10, 19, 20 und 21 berücksichtigt.

Zudem ist der Sachverhalt nachrichtlich-informativ sowohl durch die beiden in rotem Farbton sowie durch ihre Schriftgröße deutlich graphisch hervorgehobenen Bemaßungen mit Bezeichnung „ca. 30“ und „ca. 100“ als auch ergänzend hierzu durch die Aufnahme eines gesonderten Punktes in der Planzeichnungslegende mit nachfolgendem Wortlaut integriert: *„Berücksichtigung Belange Immissionsschutz - Vermeidung gebietsunverträgliche Beeinträchtigungen: Bemaßung i.V.m. dem Nachweis Einhaltung erforderliche Immissionsschutz-Abstandsflächen von ca. 100 m x ca. 30 m innerhalb des Plangebietes in Bezug auf*

den nördlich benachbart gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb "Am Oeschle" Haus-Nrn 6 & 7; Sachstand gem. Schreiben Landratsamt Unterallgäu - SG Immissionsschutz mit Az.: 31-1711.3/1 vom 30.04.2020".

Ergänzender Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der Stellungnahmen sowohl des Betreibers der nördlich / nordöstlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle vom 03.05.2022 im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB), welcher ebenfalls am 03.05.2022 zudem erstmals eine „Bauvoranfrage“ für eine geplante westseitige Betriebs- / Stallerweiterung bei der Gemeinde eingereicht hat (Anschreiben vom 03.05.2022 mit Planunterlage „Stallerweiterung“ / „Anbau von Rinder- und Kälberstall“, mit Stand vom 29.04.2022), als auch des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) vom 13.04.2022 sowie des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erkheim, vom 02.05.2022 (im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB), eine diesbezüglich weiterführende Untersuchung der (gegenwärtigen sowie künftig entstehenden) Gesamt-Situation durchgeführt wurde.

Vor dem Hintergrund des in den vorliegenden Stellungnahmen (inkl. der o.g. Unterlagen der „Bauvoranfrage“ für die geplante westseitige Stallerweiterung des Hofstellen-Betreibers) ausgeführten / neu eingebrachten Sachstandes bzgl. der geplanten bzw. künftig vorgesehenen Betriebserweiterung wurden - im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz bzw. zur bestmöglichen vorsorglichen Konfliktvermeidung und Sicherstellung der Verträglichkeit der gesamtplanerischen Situation sowie die weitreichende Berücksichtigung und abschließende sachgerechte Abwägung aller i.V.m. dem Planvorhaben erforderlicher, relevanter Belange - die damit in Zusammenhang stehenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Fragestellungen, Erfordernisse, etc. neuerlich überprüft bzw. mit den Festsetzungsinhalten der vorliegenden Entwurfsfassung der Planunterlagen (insbesondere auch bzgl. des berücksichtigten Abstandsflächenbereiches) abgeglichen.

Hierfür wurde von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu auf Grundlage einer sachgerechten, fachlich tragfähigen Größenordnung des Zahlenwertes für den gegenständlichen und künftig i.V.m. einer entsprechenden Betriebserweiterung anzusetzenden Vieh-Bestand (dieser wurde durch das LRA zudem auch mit dem Amt für Landwirtschaft abgestimmt!) eine erneute, gesonderte Berechnung / Überprüfung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Verträglichkeit der (im Plangebietsumgriff künftig entstehenden) Gesamtsituation zusätzlich durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf Grundlage dieser erneuten, weiterführenden Überprüfung / Berechnungen das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu in seiner Stellungnahme vom 19.05.2022 „Keine Äußerung bzw. keine Bedenken und Anregungen“ gegenüber dem Planvorhaben vorbringt!

Zudem ergänzt das LRA SG Immissionsschutz im Hinblick auf eine abschließende Klarstellung der Situation sowie der Bewertungs-Grundlagen i.V.m. der Stellungnahmen vom 19.05.2022 in einem weiterführenden Schreiben (vom 20.05.2022, Az.:31 - 1711.3/1) zusätzlich folgenden Sachverhalt bzw. Wortlaut: „(...) aus fachlicher Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan „Am Öschle“ keine Bedenken. Die geplante Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle „(...)“ im Norden des geplanten Wohngebietes ist auch weiterhin möglich. Der Entscheidung liegt die Bauvoranfrage von Herrn (...) vom 03.05.2022 zugrunde.“

Damit ist der vorliegende Sachverhalt in Abwägung aller diesbezüglich zu berücksichtigender, relevanter Belange im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens den Erfordernissen entsprechend abschließend abgehandelt.

5.3.2 Landwirtschaft / Landwirtschaftliche Nutzflächen, allgemeine Hinweise:

Infolge der Ortsrandlage des Planungsgebietes und der Bestands- und Nutzungssituation insbesondere der im Norden, Westen und südlich der „Memminger Straße“ angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen auftreten.

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

6. **BAUSCHUTZBEREICH FÜR LUFTVERKEHR GEM. LUFTVERKEHRSGESETZ (LUFTVG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen (nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)).

Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.

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

Die bestehende Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) entlang der „Memminger Straße“ / Kreisstraße MN 17 in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, wurde in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen, Einfriedungen, Pflanzmaßnahmen, Aufschüttungen und dgl. innerhalb der Anbauverbotszone der Kr MN 17 (15 m-Bereich zum äußeren Fahrbahnrand) zwingend die Zustimmung der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Unterallgäu einzuholen ist.

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist vorliegend insbesondere auch in Verbindung mit der vorgesehenen Schallschutzwand (in einer Höhe von mind. 2,0 m ü. Geländeoberkante und einer Länge von mind. 125,0 m; siehe textliche Festsetzung § 10.1) sowie den Pflanzmaßnahmen auf privatem und auch öffentlichem Grund entlang des südlichen Randbereiches des Vorhabengebietes eine enge Abstimmung mit der entsprechend zuständigen Stelle durchzuführen. Auf Art. 23 Abs. 3 BayStrWG wird hingewiesen. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang angemerkt, dass gem. § 5.2 der vorliegenden „Festsetzungen durch Text“ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) allgemein zulässig sind, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden.

Ferner wird im Allgemeinen insbesondere darauf hingewiesen, dass die Grundstücke so anzulegen sind, dass weder Niederschlags- / Oberflächenwasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen können.

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

An Zufahrten sind die entsprechend erforderlichen Sichtflächen / -verhältnisse (gemäß RAL 2012) auf die Kreisstraße MN 17 von auf die Kreisstraße von sämtlichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse höher 0,80 Meter auf Dauer freizuhalten.

Generell sind sämtliche Änderungen an der Kreisstraße von der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu zu genehmigen.

8. **VERMESSUNGSZEICHEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv) Memmingen zu beantragen hat.

9. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Generell hat die Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage in einer für die Entleerung entsprechend geeigneten Weise zu erfolgen.

Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb an der bestehenden Straße „Am Oeschle“ bzw. der neu geplanten ringförmigen inneren / zentralen Erschließungsstraße des Baugebietes bereitzustellen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch sämtliche Müllbehältnisse und Sperrmüll von den Grundstücken, welche durch die neu errichtete, lediglich max. 5 m breite Stichstraße (ohne Wendeanlage) im Nordwesten des Plangebietes erschlossen werden (verkehrstechnische Erschließung Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „9“, „10“, „21“ und „22“), zwingend in der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. letztlich im Einmündungsbereich der Stichstraße in die ringförmige innere / zentrale Erschließungsstraße, zur Leerung bereitzustellen sind.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN
Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

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

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



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

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Erkundung Baugebiet „Am Öschle“ Flurnummer: 415, Gemarkung: Ungerhausen, Gemeinde: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, des Geotechnischen Büros U. Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 21.05.2021
- III. Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Bebauungsplan „Am Oeschle“, 87781 Ungerhausen; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Straßenverkehr und Fluglärm auf die geplante (Wohn-)Bebauung“, Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1 der Hils Consult GmbH Ing.-Büro für Bauphysik, 86916 Kaufering, mit Stand vom 21.06.2021

1. Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf den dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen in Ungerhausen.

Ziel der Planung ist, vor dem Hintergrund der räumlich-situativ zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. Belange, die Bereitstellung gesamtplanerisch qualitätsvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer bzw. verwertbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende, gesamtgebietsverträgliche Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern.

Wenn aufgrund der aktuellen Marktlage bzw. der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet überhaupt möglich, soll zusätzlich ein kleiner Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden, um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung“ zu ermöglichen durch ein im Vergleich zur derzeitigen Einwohnerzahl nicht unverhältnismäßiges Bevölkerungswachstum. Das Planvorhaben (zur weiteren Mobilisierung von dringend benötigtem Bauland) dient damit i. E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge am südwestlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen mit der vorliegenden Planung um 4 weitere Bauzeilen mit insgesamt 22 dringend benötigten Baugrundstücken, für die ziel-

gerichtete Umsetzung einer grundsätzlich möglichst aufgelockert wirkenden, aber dennoch insgesamt weitreichend flächensparend-kompakten wohngenutzten Bebauung in einem gesamtgebietsverträglichen Umfang. Darunter befinden sich zum einen 11 Baugrundstücke für Einzelhäuser in Randlage / Ortsrandlage und weitere 9 im „Inneren“ des Baugebietes für eine wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung. Zum anderen nutzt die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens die Möglichkeit an einem hierfür aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt überaus gut geeigneten Standort (insb. in Bezug auf die Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes bzw. die „räumlich-wirksame städtebauliche Lage“ im PG sowie auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der v.a. verkehrstechnischen Erschließung und der zur Umsetzung möglichen, situativ ausgeprägten Anlagen- / Baugebietseingrünung) auf 2 Grundstücken am Nordostrand des Baugebietes eine intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorzusehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Möglichkeit zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage). Dabei ist von Seiten der Gemeinde angestrebt, maßgebend sowohl die Umsetzung als auch die Nutzung dieser baulichen Anlagen mitzugestalten. Dort soll grundsätzlich Wohnraum möglichst für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Im Ergebnis sollen sowohl die Bedürfnisse von (jungen) Familien als auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen bestmöglich berücksichtigt werden. So strebt die Gemeinde eine möglichst weitreichende Schaffung von barrierefreien, behinderten- und/oder seniorengerechten Wohnungen an.

Im Ergebnis stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges am südwestlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen dar.

Neben einer weiteren Optimierung der Ortsrand- / Ortseingangssituation im Bereich der „Memminger Straße“ insb. durch entsprechend raumwirksame grünordnerische Maßnahmen erfolgt durch das Vorhaben die Schaffung einer aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten / Verhältnisse (und darunter v.a. auch gegenüber den umliegend vorhandenen baulichen Strukturen) angemessen-geeigneten Ausprägung bzw. räumlichen Definition des Siedlungsgefüges. Dabei wird für den Erhalt einer situativ-geeigneten, langfristigen Ortsrandsituation sowie eines qualitativvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft bzw. gegenüber dem freien weitläufigen Landschaftsraum der Hochterrasse im Westen und Nordwesten zudem die Ausbildung einer ausgeprägten Eingrünungssituation mit einer durchgehenden / dichten und lückenlosen Ortsrandeingrünung vorgesehen bzw. planungsrechtlich berücksichtigt.

Auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücken selbst wird als wesentliche, übergeordnete Zielsetzung die Umsetzung einer gesamtplanerisch-zielführenden Bebauungs-Konzeption bzw. situativ-bedarfsgerechten baulichen Fortentwicklung vorgenommen, welche eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen beinhaltet - mit dem Bestreben sich insbesondere in den Randbereichen des Baugebietes an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. Grundsätzlich erfolgt dabei zugleich auch eine Berücksichtigung der Erfahrungen / Erkenntnisse hinsichtlich der Bebauung bzw. insbesondere auch der „Regel-Gebäudekubaturen“ der in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bauleitplanungen bzw. Bauvorhaben. Wichtiges Element der Gesamtkonzeption stellt weiterhin die neu geplante ringförmige „innere“ bzw. zentrale Erschließungsachse dar, bei welcher ein vergleichsweise großzügig-dimensionierter Straßenraum planungskonzeptionell berücksichtigt wurde. Nicht zuletzt ergibt sich hierdurch i.V.m. den konsequent von den Verkehrsflächen abgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie der planungskonzeptionellen Stärkung und weitreichenden „Offenhaltung“ der räumlich-strassenraumwirksamen Vorgartenbereiche auch eine deutliche räumlich-ordnende Wirkung bzw. städtebaulich-geordnete Grundstruktur im Baugebiet, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, dass auf den Bau-

grundstücken grundsätzlich auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann. Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich bestmöglich ressourcenschonenden Gesamt-Planungskonzeption).

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) liegt am südwestlichen Ortsrand von Ungerhausen, direkt nördlich der „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17 inkl. nördlich vorgelagertem Fuß- & Radweg) und westlich entlang der Straße „Am Oeschle“, deren Straßenraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch mit enthalten ist.

Nach Richtung Westen, gegenüber dem freien weitläufigen Landschaftsraum der Hochterrasse grenzt ein hohlwegeartig ausgebildeter Wirtschaftsweg an, dessen Flanken im Abschnitt der künftigen vorgesehenen Plangebiets-Bebauung beidseitig und im Wesentlichen durchgehend mit markanten und den räumlichen Umgriff entsprechend mitprägenden Bäumen (vor allem Eschen) sowie Strauchgehölzen auf öffentlichem Grund bewachsen sind. Zudem sind darunter auch einige Linden, Birken, sowie Weißdorn- und Haselnußsträucher vorzufinden.

Das Vorhabengebiet schließt im Osten an das Siedlungsgefüge / den Siedlungsbereich von Ungerhausen beidseits entlang des „Brühlweges“ an, dessen Südhälfte zwischen „Brühlweg“ und „Schmidbach“ sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ungerhausen West“ befindet (in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966).

Nach Richtung Norden bzw. Nordosten grenzt an das PG das Gelände eines großen aktiven landwirtschaftlichen Betriebes (Anwesen „Am Oeschle“ Hausnrn. 6 und 7, mit Milch- und Jungviehhaltung). Weiterhin schließen nördlich und nordwestlich unmittelbar landwirtschaftliche Wirtschaftsflächen / Fluren an, die wie das PG selbst intensiv als Grünland genutzt werden. Weitere landwirtschaftliche Anwesen befinden sich direkt südwestlich des Vorhabengebietes und prägen dort durch ihre (hoch)baulichen Anlagen den Raum / das Orts- und Landschaftsbild im Umgriff des PG in stärkerem Maße mit - davon liegt eines südlich der „Memminger Straße“ und das andere, ein derzeit (noch überwiegend) leerstehendes Anwesen, nördlich der Kr MN 17 (Anwesen „Memminger Straße“ Hausnrn. 23 und 18).

Unmittelbar südwestlich benachbart der Plangebietsgrenze befindet sich der zeitweise wasserführende „Schmidbach“. Das aus Richtung Süden aus einem landschaftlich weitgehend offengehaltenen, vergleichsweise engen Talraum kommende Fließgewässer wird in diesem Bereich von einem Brückenbauwerk der „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) überquert, verläuft danach weiter durch den Siedlungsbereich in nordöstlicher Richtung und mündet knapp 1 km entfernt in den „Krebsbach“.

Abschließend beträgt die Distanz der Plangebietsflächen zu den beiden nördlich / nordwestlich in Ost-West-Richtung verlaufenden Trassen sowohl der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau als auch der Bundes-Autobahn (BAB) 96 mehr als 0,9 bzw. 1 km.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 2,36 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Oeschle“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 415 und 415/2 sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit den Flur-Nummern 414 und 436, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung vom 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Oeschle“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13b (i.V.m. 13a und 13) BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“ (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“)** beschlossen.

Die Voraussetzungen hierfür gem. §§ 13b und 13 a Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Insbesondere wird durch die vorliegende Bauleitplanung eine „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² / 1 ha festgesetzt (aufgrund der für das Bauland festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen (GRZ)).

Die hierfür relevanten Gesamtflächen der ausgewiesenen Baugrundstücke (Bauland-Flächen bzw. mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereiche) betragen in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-6“ insgesamt ca. 16.140 m²; die betreffende „zulässige Grundfläche“ beträgt dabei für die Teilflächen „WA-1“, „WA-2“ und „WA-4“ ca. 6.800 m² x festgesetzter GRZ von 0,3 = ca. 2.040 m² sowie für die Teilflächen „WA-3“, „WA-5“ und „WA-6“ entsprechend ca. 9.340 m² x festgesetzter GRZ von 0,4 = ca. 3.735 m².

Insgesamt ist damit im Gesamt-Plangebiet eine „maximal zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von etwa 0,6 ha im Rahmen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes festgesetzt.

Zudem sind auch keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, vorhanden.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausschließlich auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs.1 Satz 3 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 7. „Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird weiterführend verwiesen.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

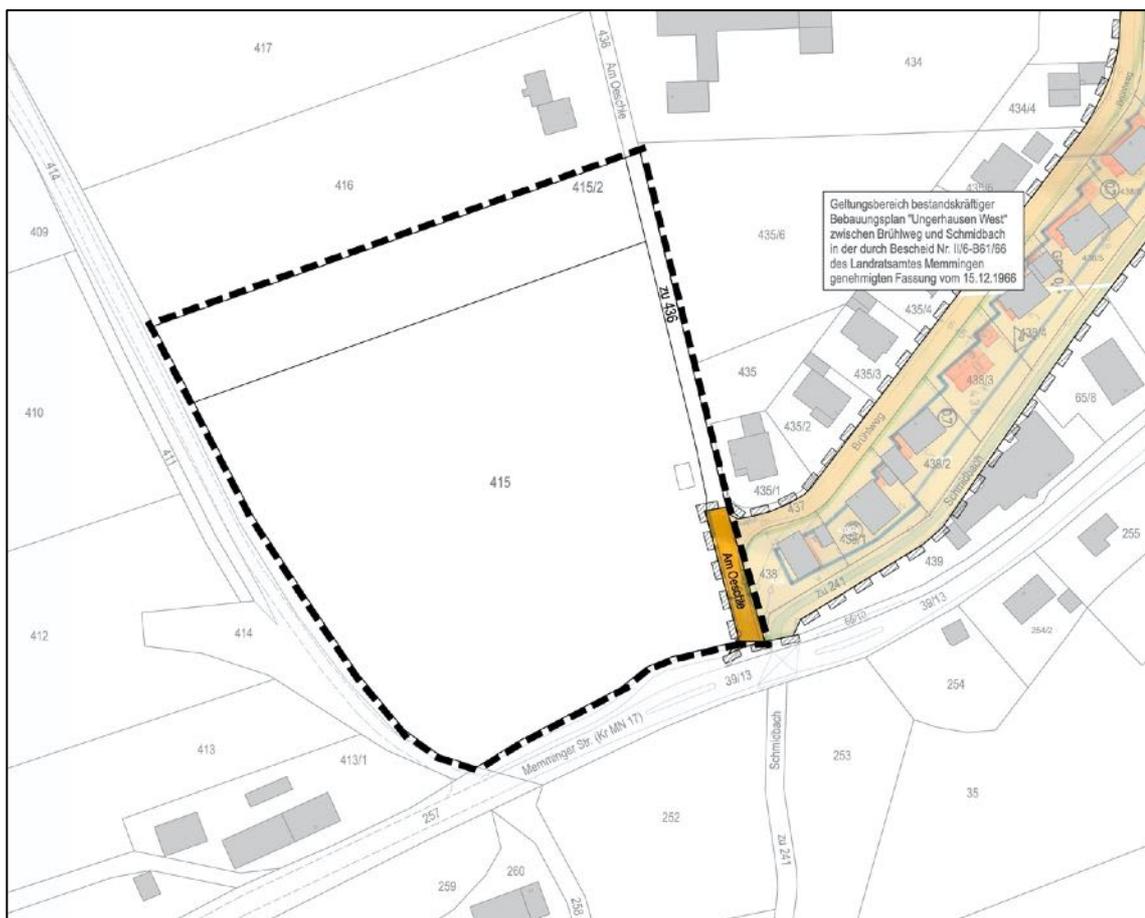
Im Südosten des Plangebietes wird an der Einmündung des „Brühlweges“ in die Straße „Am Oeschle“ ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans „Ungerhausen West“ zwischen dem „Brühlweg“ und „Schmidbach“ in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966 durch den räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Planung überlagert bzw. mit

überplant.

Auf die Eintragung der betreffenden Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebiets in der Planzeichnung wird verwiesen. Dieser Bereich wurde aus planungsrechtlicher Sicht „nachrichtlich-informativ“ zur (räumlich-funktionalen) Sicherstellung einer abschließenden Bestimmtheit der gesamtkonzeptionell erforderlichen Festsetzungen bzgl. der zur Umsetzung angestrebten Straßenraumsituation in den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung mit einbezogen.

In der vorliegenden Planung wird diese Überlagerungsfläche unverändert zum bestandskräftigen Bebauungsplan als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist in diesem Überlagerungsbereich im Vergleich zur bestandskräftigen Planfassung deshalb grundsätzlich auch keine Eingriffsintensität / -erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- / Bestandssituation gegeben.

Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan in Kraft getreten ist, werden die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche durch die vorliegenden Festsetzungen entsprechend ersetzt.



Bestandskräftiger Bebauungsplan „Ungerhausen West“ zwischen Brühlweg und Schmidbach in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans „Am Oeschle“ (ohne Maßstab)

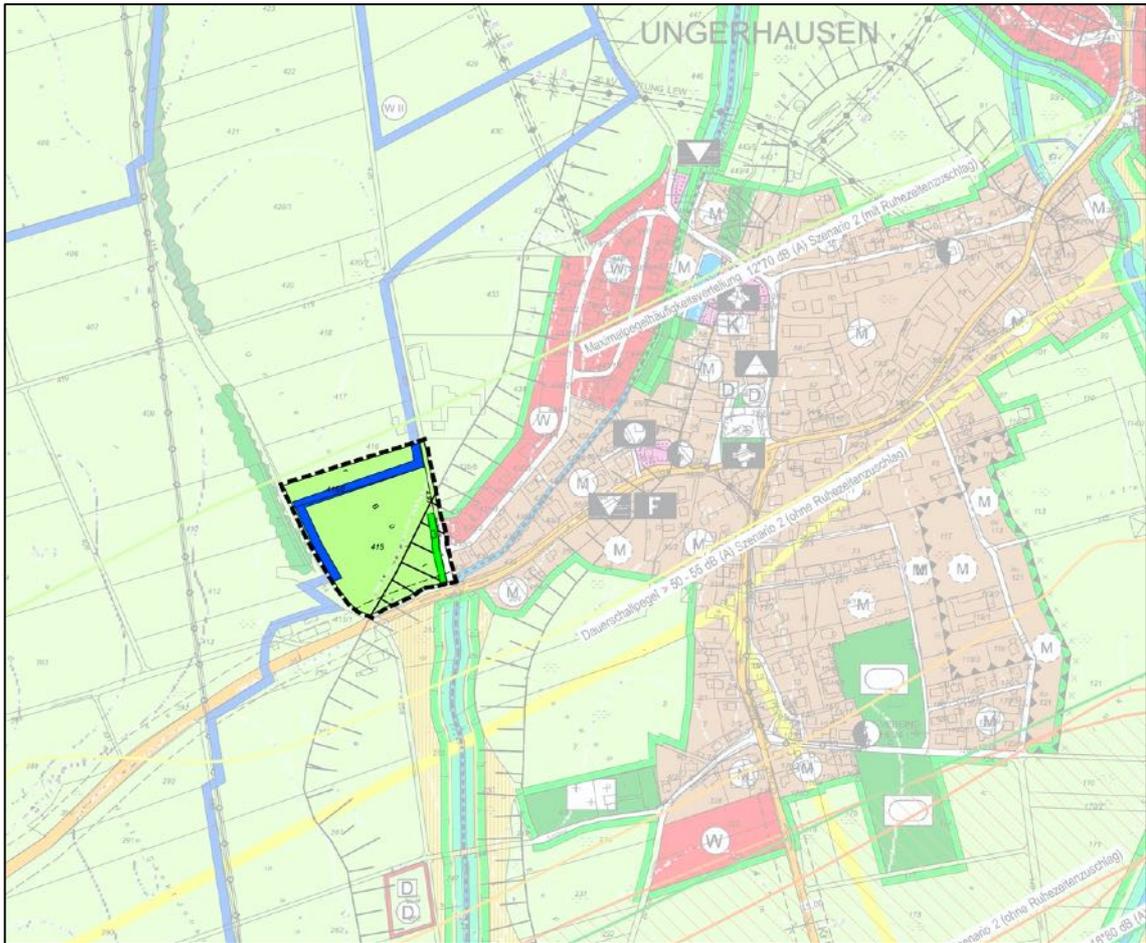
3.3 Flächennutzungsplan

3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006

Der Großteil der Fläche des gegenständlichen PG ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes gelegene Straße „Am Oeschle“ ist im südlichen Bereich als „*Örtliche Verkehrsstraße*“ gekennzeichnet, im

nördlichen Bereich lediglich als Wirtschaftswegefäche dargestellt. Direkt westlich der Straße ist am derzeitigen Ortsrand ein 5 m bis 10 m breiter Flächenstreifen als „Ortsrandeingrünung“ eingetragen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 inklusive der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2018 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung (ohne Maßstab)

Weiterhin liegt der südliche Randbereich des PG innerhalb der dargestellten 15 m breiten, vom Fahrbandrand aus gemessenen *Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße MN 17* (der „Memminger Straße“). Aufgrund dessen, dass das Vorhabengebiet (i. E. mit Lage im westlichen / nordwestlichen „Hangleiten-Bereich“ des kleinen Fließgewässer-Talraumes) von Westen / Nordwesten in Richtung Südosten zum „Schmidbach“ durchschnittlich mit einer Neigung von ca. 3 % hin abfällt sowie dabei insbesondere im südlichen / südöstlichen Teilbereich ein deutlich wahrnehmbareres Gefälle aufweist (Gelände im unteren „Hangleiten-Bereich“), ist das PG im südöstlichen Randbereich zudem mit der Darstellung „*landschaftsprägende Hänge und Böschungen*“ gekennzeichnet.

Der nördliche Teil des Vorhabengebietes (das Grundstück Flurnummer 415/2) liegt gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan zudem innerhalb der Umgrenzung der „Schutzzone III“ des „Wasserschutzgebietes Ungerhausen“ mit der Gebietskennzahl 2210792700087. Hierzu ist festzuhalten, dass mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 23.02.2022 (Gesch.-Nr. 33 – 6421.3/2) die Erlaubnis zur Förderung von Grundwasser aus dem Brunnen, zu dem dieses Wasserschutzgebiet gehört, widerrufen wurde. Dies erfolgte, da der Brunnen Ende Januar 2022 außer Betrieb genommen wurde, aufgrund des gleichzeitigen Anschlusses der Gemeinde Ungerhausen an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe.

3.3.2 Planberichtigung / Nachführung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im sog. „beschleu-

nigten Verfahren“ (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens sowie die qualitätsvollen, situativ getroffenen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ungerhausen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die nicht mit den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans übereinstimmen, werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB deshalb zeitnah, ggf. im Rahmen einer gesonderten Plandarstellung der Berichtigung (ggf. Ausfertigung der 1. Berichtigung des gemeindlichen FNP) oder spätestens im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert und entsprechend angepasst.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine Umänderung der grundsätzlichen Flächen-Kennzeichnung der rechtswirksam dargestellten „*Flächen für die Landwirtschaft*“ in eine „*Wohnbaufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO sowie um eine entsprechend daran vorgenommene Anpassung der Flächen-Darstellung der „*Ortsrandeingrünung*“ an diese Bauflächen-Neuausweisung. Des Weiteren erfolgt auch eine Anpassung / Nachführung der Flächen der verkehrlichen Erschließungssituation als „*Örtliche Verkehrsstraße*“.

Immissionsschutz:

Zum einen befindet sich der südliche Teil bzw. die südlichste Bauzeile / -reihe (Baugrundstücke mit Bez. / Nrn. 1 bis 5 im Plan) innerhalb der Lärmschutzzonen (bzw. am Nordrand entlang der Tagschutzzone 2 (55 dB (A))) nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) gem. dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmschutzverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM). Zum anderen sind für die Plangebietsflächen v.a. auch die Lärm-Immissionen i.V.m. der südlich benachbart verlaufenden Kreisstraße MN 17 von Bedeutung. Weiterhin besteht, wenn auch nur in einem gewissen untergeordneten Ausmaß, eine gewisse grundsätzliche Relevanz i.V.m. der nördlich / nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstelle. Diesbezüglich weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter der dem nachfolgenden Kapitel 8. „Immissionsschutz“ verwiesen.

Aufgrund der damit verbundenen immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen werden deshalb die gesamten Plangebietsflächen in der Plandarstellung auch mit einer entsprechenden Umgrenzungslinie mit Bezeichnung „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze“ gekennzeichnet.

Ebenfalls wird die Umgrenzungslinie der Tagschutzzone 2 nachrichtlich-informativ in die Plandarstellung eingetragen.

3.4 Raumordnung und Landesplanung –

Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

3.4.1 Regionalplanung sowie

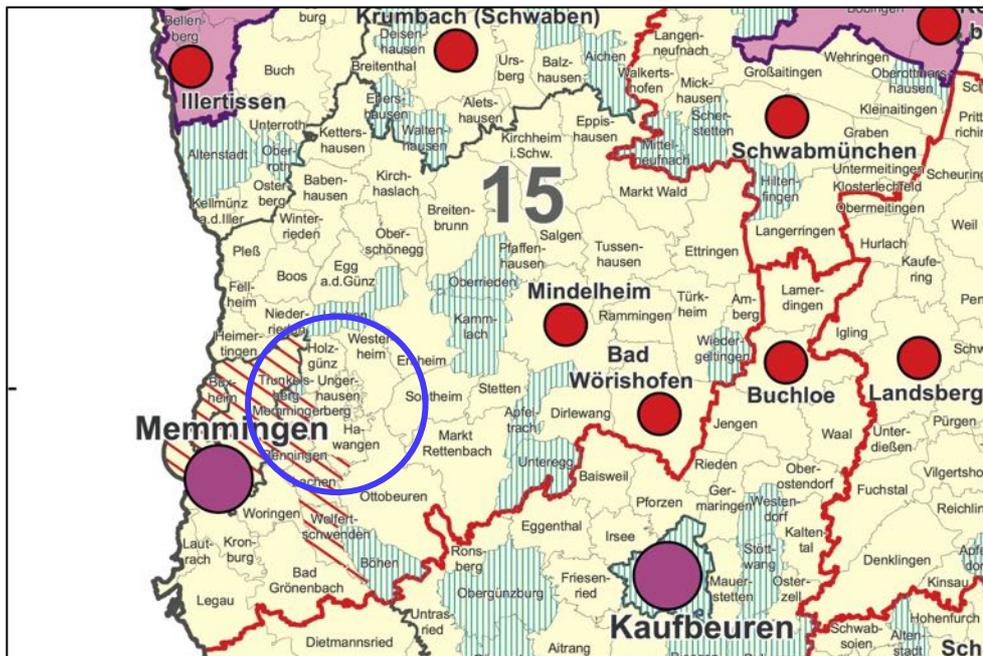
Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018

- Die Gemeinde Ungerhausen gehört dem **Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15)** an.
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum **„Allgemeinen Ländlichen Raum“**.
- Die Gemeinde liegt direkt nordöstlich / östlich benachbart (Entfernung von ca. 4 bis 5 km) zum **„Oberzentrum“ Memmingen**.

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

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

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



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

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

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;

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

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

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

3.4.2 Strukturdaten von Ungerhausen –

Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf

A) Die Einwohnerzahl der Gemeinde Ungerhausen beträgt gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 1.121 Einwohner, Stand: 31.12.2019 (Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Ungerhausen).

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre ist die Einwohnerzahl von 1.004 Einwohnern am 31.12.2010 bis auf die genannten 1.121 Ende des Jahres 2019 gestiegen, was einem Zuwachs von etwas über 10 % entspricht. Der Anstieg erfolgte insbesondere zwischen den Jahren 2010 und 2017 – seit 2017 ist die Einwohnerzahl in etwa konstant (nicht zuletzt dürfte dies in Besonderem auch daran liegen, dass in den letzten Jahren keine Möglichkeit / Flächenverfügbarkeit für die bauleitplanerische Umsetzung einer weiteren, eigentlich dringend benötigten Siedlungsentwicklung bzw. Neuausweisung oder sonstiger Aktivierung von Flächen für Wohnbebauung gegeben war).

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht für die Gemeinde Ungerhausen bis 2033 von einer weiteren stetigen Zunahme der Bevölkerung aus – beispielsweise 1.150 Einwohner am Ende des Jahres 2025 oder 1.190 Einwohner am Ende des Jahres 2033, was im Vergleich zu den vorstehenden Daten einem Zuwachs um weitere rund 6 % innerhalb von 13 Jahren bzw. rund 4 % innerhalb einer Dekade entspricht (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Ungerhausen – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553)). Dabei ist bemerkenswert, dass die Anzahl der unter 18-Jährigen von 227 am Ende des Jahres 2019 auf 280 im Jahr 2033 ansteigen soll und damit das

Durchschnittsalter der Bevölkerung Ungerhausens im Gegensatz zu der Entwicklung in Bayern, im Regierungsbezirk und im Landkreis Unterallgäu von 42,5 im Jahr 2019 auf 42,2 im Jahr 2033 sinken soll.

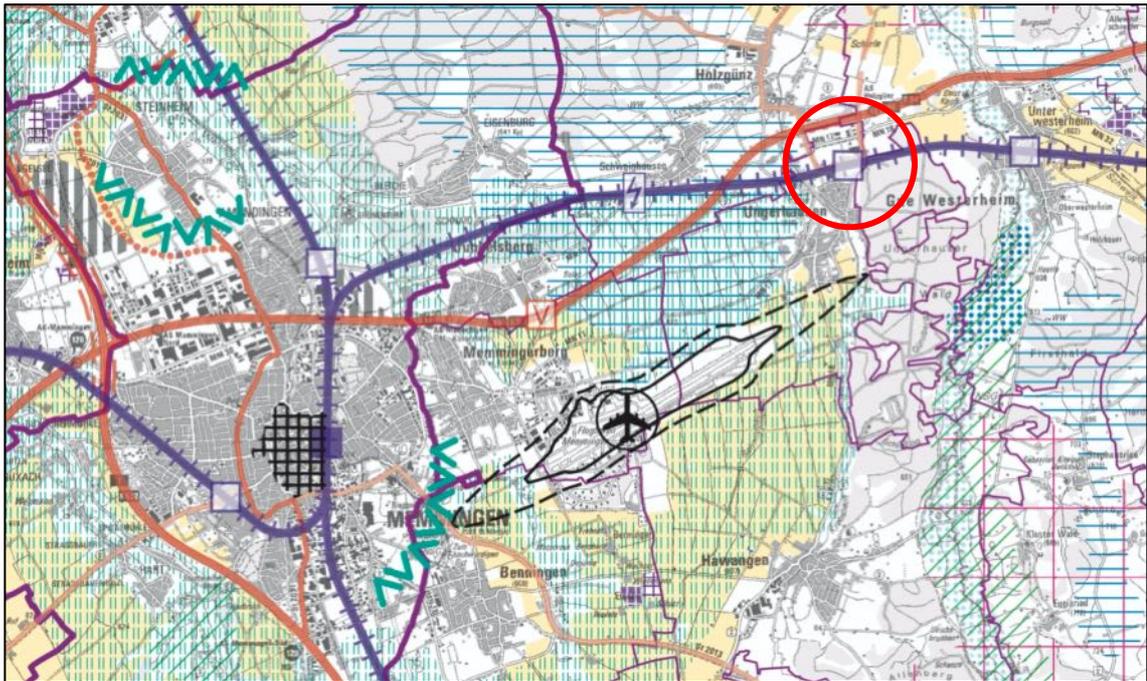
Für den Landkreis Unterallgäu wird mit + 7,9 % das stärkste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben für den Zeitraum zwischen 2019 und 2039 vorausberechnet (Pressemitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom 29.12.2020: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 veröffentlicht“). Wird hier nicht die Dauer von 20 Jahren betrachtet, sondern ebenfalls nur der Zeitraum bis zum Jahr 2033, entspricht die Zunahme der Bevölkerung von Ungerhausen damit in etwa dem auf Grundlage dieser Daten statistisch ermittelten / vorausprognostizierten Landkreisdurchschnitt.

B) Allerdings ist im Gesamtzusammenhang bzgl. dieser grundsätzlich eher allgemeinen statistischen Vorausberechnungen **zusätzlich die besondere Standort-Situation der Gemeinde Ungerhausen mit ihrer unmittelbaren Lage an bzw. im Bereich von sich überaus dynamisch entwickelnden Raumachsen zwingend miteinzubeziehen** sowie dabei ebenfalls zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde in einer **Entfernung von lediglich 4-5 km! zum Oberzentrum Memmingen** befindet und gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) direkt benachbart zu dem das Oberzentrum bereichsweise umgebenden „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ liegt. Zudem befindet sich der Verkehrsflughafen Memmingen / „Allgäu-Airport“ inkl. der daran angesiedelten umfassenden Gewerbegebietsflächen nur rund 3 km von der Ortslage Ungerhausen entfernt.

Darüber hinaus ist deutlich hervorzuheben, dass die Gemeinde bzgl. der überörtlichen Verkehrsanbindung eine überaus günstige Lage aufweist. So verläuft im Norden des Gemeindegebietes in Ost-West-Richtung die Bundesautobahn BAB 96, an welche der Ort durch die nur rund 1 km entfernt gelegene Autobahnanschlussstelle Nr. 15 „Holzgünz“ direkt angebunden ist. Nicht zuletzt ist dabei auch auf die im Bereich dieser Anschlussstelle bereits vorhandenen, großflächigen Gewerbegebietsausweisungen bzw. -flächen hinzuweisen (Standort insb. des Gewerbegebietes „Unteres Hart“ der Gemeinde Ungerhausen sowie des interkommunalen Gewerbegebietes des „Zweckverbandes Industrie- und Gewerbepark A 96“). Des Weiteren ist Ungerhausen nicht weit von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn BAB 7 entfernt – das westlich der Stadt Memmingen gelegene Autobahnkreuz „Memmingen“, in welchem sich die BAB 7 und die BAB 96 queren, befindet sich lediglich ca. 9 km von Ungerhausen entfernt.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich Ungerhausen unmittelbar an der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau befindet. Nach aktuellem Sachstand ist in diesem Zusammenhang zudem anzumerken bzw. auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass der Bahnhof von Ungerhausen ggf. künftig reaktiviert wird. So ist in der noch nicht verbindlichen Entwurfsfassung (Stand 23.07.2019) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller ist unter Ziffer B V 1.2.2 Z (2) folgendes Ziel formuliert: „Für eine weitere Verdichtung des Netzes an Bahnhöfen, Haltepunkten und Haltestellen in der Region sind Flächen für einen Neubau oder eine Reaktivierung von folgenden Bahnhöfen, Haltepunkten und Haltestellen freizuhalten: (...) Ungerhausen (...). Die Maßnahmen werden in der Raumnutzungskarte dargestellt. Raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem Bau und dem späteren Betrieb der neuen Bahnhöfe, Haltepunkte und Haltestellen entgegenstehen, sind nicht zulässig (Vorranggebiete).“

Zur Verdeutlichung dieses Sachstandes wird auf die beiden nachfolgenden Kartenausschnitte verwiesen:



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Entwurfs zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (Stand 23.07.2019) mit Markierung des geplanten „Bahnhof, Haltepunkt, Haltestelle“ – Ungerhausen; ohne Maßstab

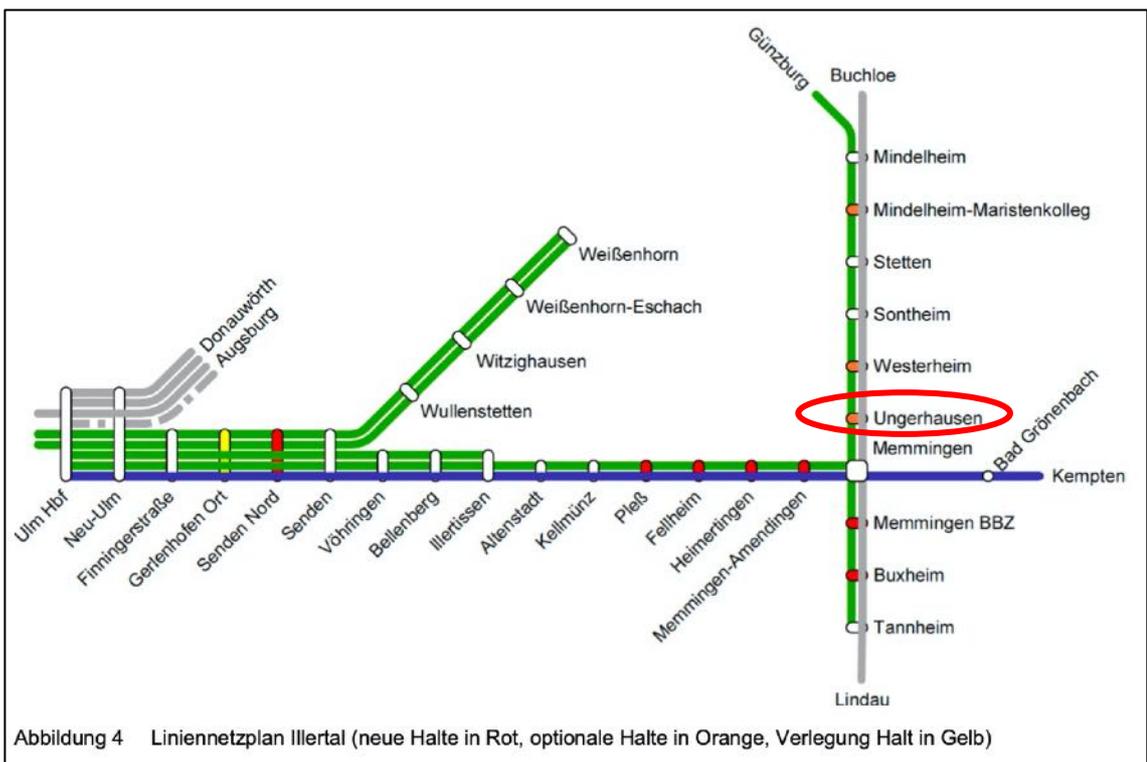


Abbildung 4 Liniennetzplan Illertal (neue Halte in Rot, optionale Halte in Orange, Verlegung Halt in Gelb)

Regionalverband Donau-Iller: „Regio-S-Bahn Donau-Iller: Regionales SPNV-Zielkonzept – Bericht“, Version 1-03, Stand 17.08.2016; „Liniennetzplan Illertal“ (Abbildung 4 auf Seite 6 des Berichtes), mit Markierung des „optionalen Halts“ Ungerhausen; ohne Maßstab

Weiterhin wird die i.V.m. der günstigen Standortlage stehende besondere wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde Ungerhausen an dem unmittelbar entlang der Bundesautobahn BAB 96 gelegenen Gewerbegebiet „Unteres Hart“ im Bereich der vorgenannten Autobahnanschlussstelle Nr. 15 „Holzgünz“ sichtbar. Dieses geht am dortigen Standort zudem direkt in das interkommunale Gewerbegebiet des „Zweckverbandes Industrie- und Gewerbepark A 96“ über. Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des

Landkreises Unterallgäu und der Region ist ebenfalls durch die zahlreichen Gewerbegebiete entlang der BAB 7 und der BAB 96 sowie an den stets niedrigen Arbeitslosenzahlen des Landkreises Unterallgäu ablesbar (Internetauftritt des Landratsamtes: www.landratsamt-unterallgaeu.de => Aktuelles => Pressemitteilungen => Mitteilung vom 01.02.2022: „Arbeitslosenquote im Unterallgäu liegt bei 2,3 Prozent“).

C) Im Ergebnis spiegelt sich in der Gesamtheit dieser Strukturdaten – in Verbindung mit der sehr guten überörtlichen Verkehrsanbindung in Kombination mit einer überaus günstigen räumlichen Lage zu den umgebenden regionalplanerischen Zentrums-Bereichen (s. u.a. Strukturkarte des LEP unter vorstehender Ziffer 3.4.1) – das im Vergleich zu anderen Teilen des Regierungsbezirkes erhöhte durchschnittliche (Bevölkerungs)Wachstum des Landkreises sowie auch der Gemeinde Ungerhausen und damit auch der entsprechend aktuell und auf mittelfristige Sicht dringend bestehende örtliche Wohnraumbedarf wider.

Letztlich ist auf Grundlage der Eingangs des Kapitels ausgeführten Datenlage eine allg. statistisch ermittelte / vorausprognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit einem Wohnraumbedarf auf Sicht der nächsten ca. 10 Jahre in der Gemeinde Ungerhausen für rund 70 weitere Einwohner gegeben.

Allerdings ist mit Blick auf die Gesamtheit der vorstehend ausgeführten örtlich-spezifischen Strukturdaten und insbesondere der dargestellten Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes künftig vermutlich vielmehr von einer ggf. spürbaren darüber hinausgehenden Bevölkerungsentwicklung bzw. von einem entsprechend potenziell deutlich erhöhten zusätzlichen Wohnraumbedarf auszugehen und dies folglich aus Sicht der Gemeindeentwicklung bzw. auf der Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung auch entsprechend zu berücksichtigen. Nicht zuletzt wird dies auch durch die seit Jahren unverändert anhaltende und zudem aktuell besonders starke Nachfrage nach Wohnbauflächen bestätigt bzw. dem Grunde nach untermauert (in diesem Zusammenhang ist bzgl. der zuvor ausgeführten eher gedämpften Entwicklung der Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre allerdings gerade auch auf die derzeit bzw. letztlich bereits seit Jahren bestehende gravierende Einschränkung hinzuweisen, dass im Moment für die Bereitstellung von Wohnraum / Wohnbauflächen - trotz intensiver Bemühungen insb. auch bezogen auf den Innen- / Kernbereich der Ortschaft - faktisch keine Flächenverfügbarkeiten von Seiten der Gemeinde vorhanden sind ; s. Ergebnisse der nachfolgenden Unterkapitel).

Als weiterer vorliegend wichtiger statistischer Eckpunkt beträgt gem. der aktuell verfügbaren „Karte 5.1 Wohnungsbestand (...) am 31.12.2020 nach Regionen, Veränderungen ggü. 2011 in %“ (Quelle: „<https://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/>“) sowie den zugehörigen Ausführungen / Erläuterungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche im ländlichen Raum knapp über 50 m² pro Person (bzw. exakt 51,9 m²). Generell kann dabei zur durchschnittlichen Haushaltsgröße allerdings nur die („etwas veraltete“) Angabe gemacht werden, dass bei dem Zensus vom 09. Mai 2011 in Ungerhausen 408 Privathaushalte und darunter 95 Einpersonenhaushalte (s.o. für 1.004 Einwohnern am 31.12.2010) gezählt wurden (Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Ungerhausen). Ungeachtet dieser 95 Einpersonenhaushalte (diese können i. E. nicht als Grundlage für den Wohnraumbedarf, vorrangig für junge Familien, im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Siedlungsentwicklung sachgerecht angesetzt werden) befanden sich demnach im Jahr 2011 durchschnittlich knapp unter 3 Personen in einem Mehrpersonenhaushalt im Gemeindegebiet Ungerhausen.

Geht man nun grundsätzlich davon aus, dass auf Sicht von 10 Jahren bei einer gegenüber der aktuellen Lage wesentlich günstigeren dahingehenden Entwicklung (v.a. bzgl. Grundstücksverfügbarkeiten, Eigentums-Situationen, etc.) rund 1/3 bis bestenfalls die Hälfte des Bedarfs durch (die gem. übergeordneter Zielsetzung verstärkt zu betreibenden) Maßnahmen bzw. eine Aktivierung von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung abgedeckt werden kann (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), verbleibt allein für den aus vorgenannten Gründen als zu gering zu bewertenden Ansatz des Zuwachses von „nur“ ca. 70 weiteren Einwohnern (auf Grundlage der Eingangs des Kapitels ausgeführten allg. Datenlage) insgesamt ein Wohnraum-

bedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 in einer Größenordnung für voraussichtlich mind. rund 40 / 45 (neu-/zusätzlichen) Einwohnern als Mindest-Bedarf - eine generell vorhandene Möglichkeit für die deutlich erhöhte Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung für die Unterbringung der restlichen zusätzlichen Einwohner vorausgesetzt!

Allerdings ist an dieser Stelle erneut zum einen auf die zuvor bereits ausführlich dargestellte, besondere Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes hinzuweisen und zum anderen auf die unverändert dauerhaft vorhandene, sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum / Wohnbauflächen in der Gemeinde sowie einen sich daraus künftig vermutlich vielmehr ergebenden, potenziell deutlich erhöhten zusätzlichen Wohnraum-Mindestbedarf.

(→ zudem ist im Allgemeinen zu berücksichtigen, dass es sich dabei um einen Einwohnerzuwachs handelt, d.h. der zusätzliche Wohnraumbedarf insbesondere auch i.V.m. einem örtlich ggf. stark unterschiedlich auftretenden Haushalts-Neugründungsbedarf von bereits ortsansässigen (jungen) Personen auf einem eigenständigen / neuen Grundstück ist darin ggf. nicht ausreichend mit abgebildet!)

D) Ergebnisse Bedarfsermittlung (auf Grundlage der vorstehend erörterten Gesamtheit der örtlich-spezifischen Strukturdaten) im Hinblick auf das verfahrensgegenständliche Bauleitplanvorhaben - mit Umsetzung von insgesamt 20 Baugrundstücken sowie 2 zusätzlichen Bauflächen mit Möglichkeit zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten / einer Mehrfamilienhaus-Bebauung:

Bei einer zum einen bzgl. Art und Maß (der baulichen Nutzung) sowie Dimensionierung / Umfang / Struktur, etc. des Vorhabens voraussichtlich neu geschaffenen Netto-Gesamtwohnfläche pro Baugrundstück von durchschnittlich jeweils ca. 200 m² (ohne Maueranteil der Gebäude) und einer - wie vorstehend ausgeführt - durchschnittlichen Wohnfläche von rund 50 m² pro Person (= rechnerisch 4 Personen pro Grundstück) sowie zum anderen der Berücksichtigung des statistischen Wertes von durchschnittlich knapp unter 3 Personen in einem Mehrpersonenhaushalt im Gemeindegebiet Ungerhausen, würde demnach auf den vorliegend zur Neuausweisung kommenden 20 Baugrundstücken voraussichtlich Wohnraum für den Bedarf von insgesamt rund 60 bis 80 bzw. gemittelt ca. 70 Personen / Einwohnern geschaffen werden.

Zudem ist im Fall der 2 Bauflächen mit Möglichkeit zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten / einer Mehrfamilienhaus-Bebauung (über 3 Geschossebenen je Gebäude) von neu geschaffenen Netto-Gesamtwohnflächen (ohne Maueranteil der Gebäude) jeweils in einer Größenordnung von ca. 800 bis 1.000 m² bzw. gemittelt rund 900 m² auszugehen. Damit würde auf diesen 2 Baugrundstücken (s. beispielhaft im Plan eingetragene Baukörper im Rahmen der städtebaulichen Konzeption) bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 50 m² pro Person Wohnraum für den Bedarf von insgesamt rund 35 weiteren Personen bzw. Einwohnern geschaffen werden.

Fazit: Vor dem Hintergrund der Gesamtheit der dargestellten bzw. im Detail ausgeführten und erörterten örtlich-spezifischen Strukturdaten und insb. mit Blick auf die Lagegunst und Entwicklungsdynamik sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes sowie weiterhin auch auf die unverändert bestehende (und vermutlich auch künftig dauerhaft anhaltende), sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum / Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, ist für den vorstehend ermittelten (mittelfristigen) Wohnraumbedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 bzw. im Zeitraum der kommenden ca. 10 Jahre demnach ein unabweislicher Bedarf für die Umsetzung des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens im vorliegenden räumlichen Umfang gegeben!

Im Ergebnis stellt die gegenständliche Planung damit auch in diesem Zusammenhang eine nicht zu umfassende, insgesamt verträgliche Siedlungsentwicklung dar bzw. ist diesbezüglich aus gesamtplanerischer Sicht als situativ-bedarfsgerechtes, für eine tragfähig-zukunftsträchtige Fortentwicklung der Gemeinde letztlich benötigtes Planvorhaben zu bewerten - zumal nach aktuellem Sachstand derzeit und bis auf weiteres auch keine Möglichkeit (u.a. insbesondere bzgl. einer Grundstücks- / Flächenverfügbarkeit) für eine

potenzielle Umsetzung von größeren Maßnahmen zur Innenentwicklung in einem hierfür benötigten Umfang zur deutlichen Verbesserung der aktuellen Wohnraumbedarfs-Situation erfolgen kann (s. hierzu Ergebnisse der nachfolgenden Unterkapitel).

3.4.3 Innerörtliche Entwicklung / Konzeption zur Innenentwicklung - Innerörtlicher Rahmenplan für den Kernort

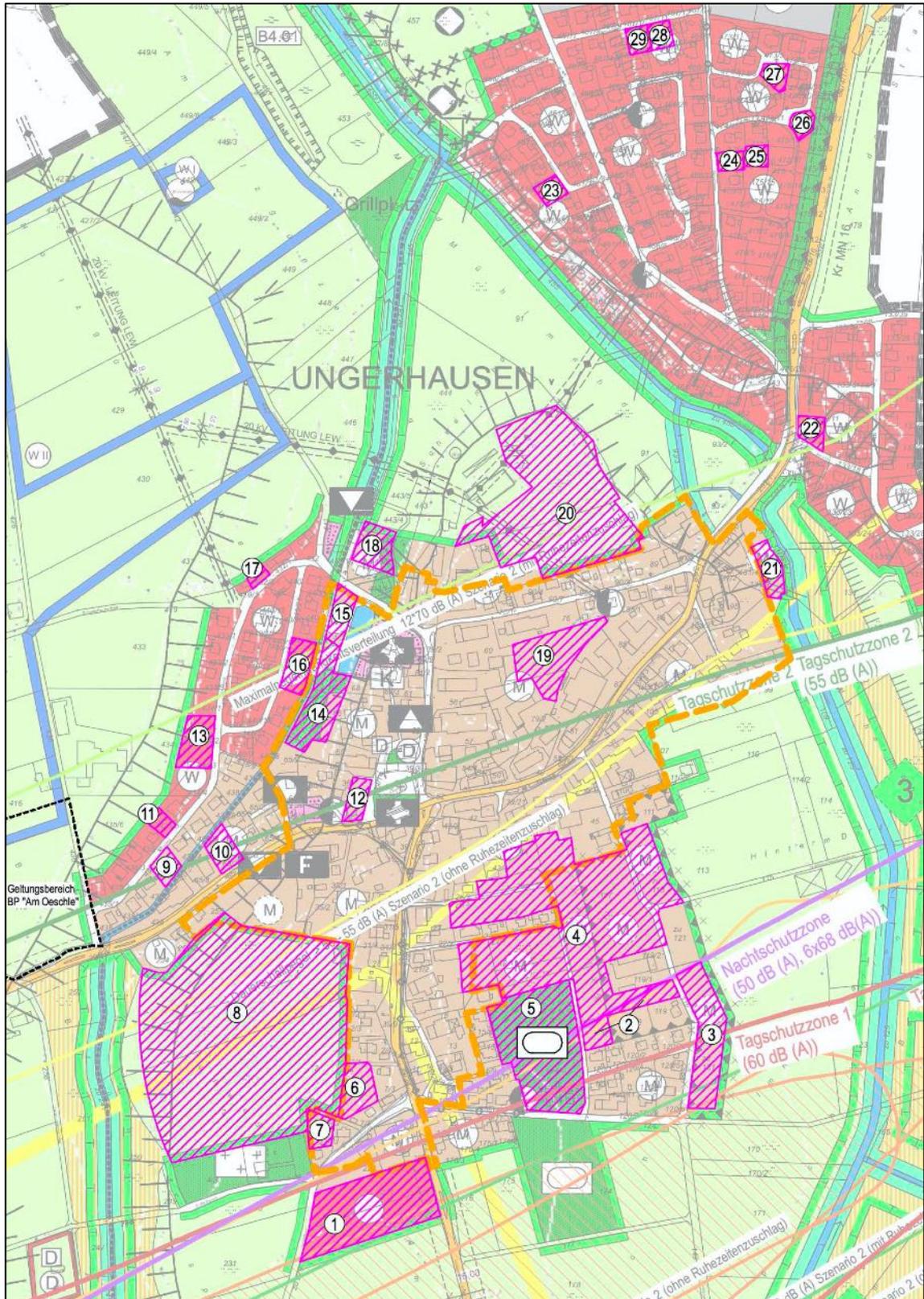
Aktuell wird von Seiten der Gemeinde Ungerhausen - nicht zuletzt auch in besonderem Maße im Zuge der übergeordneten gemeindlichen Zielsetzung einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen (zukünftigen) Nutzung der Innenentwicklungspotentiale / Prüfung von Nutzungspotentialen im Innenbereich (u.a. Analyse von Nachverdichtungsmöglichkeiten, Klärung von Möglichkeiten / Potenzialen i.V.m. Nachnutzungen, Entgegenwirkung / Vermeidung von Leerständen, Festlegung von Eckpunkten für die Gestaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz / Baukörper im Ortskernbereich, etc.) mit zusätzlichem Schwerpunkt auf die Belebung bzw. den nachhaltigen Erhalt des Charakters im Kernort - zudem eine Konzeption zur innerörtlichen Entwicklung in Form der (Neu)Aufstellung eines „Innerörtlichen Rahmenplanes“ erarbeitet. Die Arbeiten hierfür wurden schwerpunktmäßig seit dem Jahr 2020 begonnen, die Fertigstellung soll nach derzeitigem Sachstand noch in der ersten Hälfte des Jahres 2022 erfolgen.

Auf die Eintragung der betreffenden Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Innerörtlichen Rahmenplanes in den Karten-Ausschnitten des nachfolgenden Unterkapitels 3.4.4 wird verwiesen.

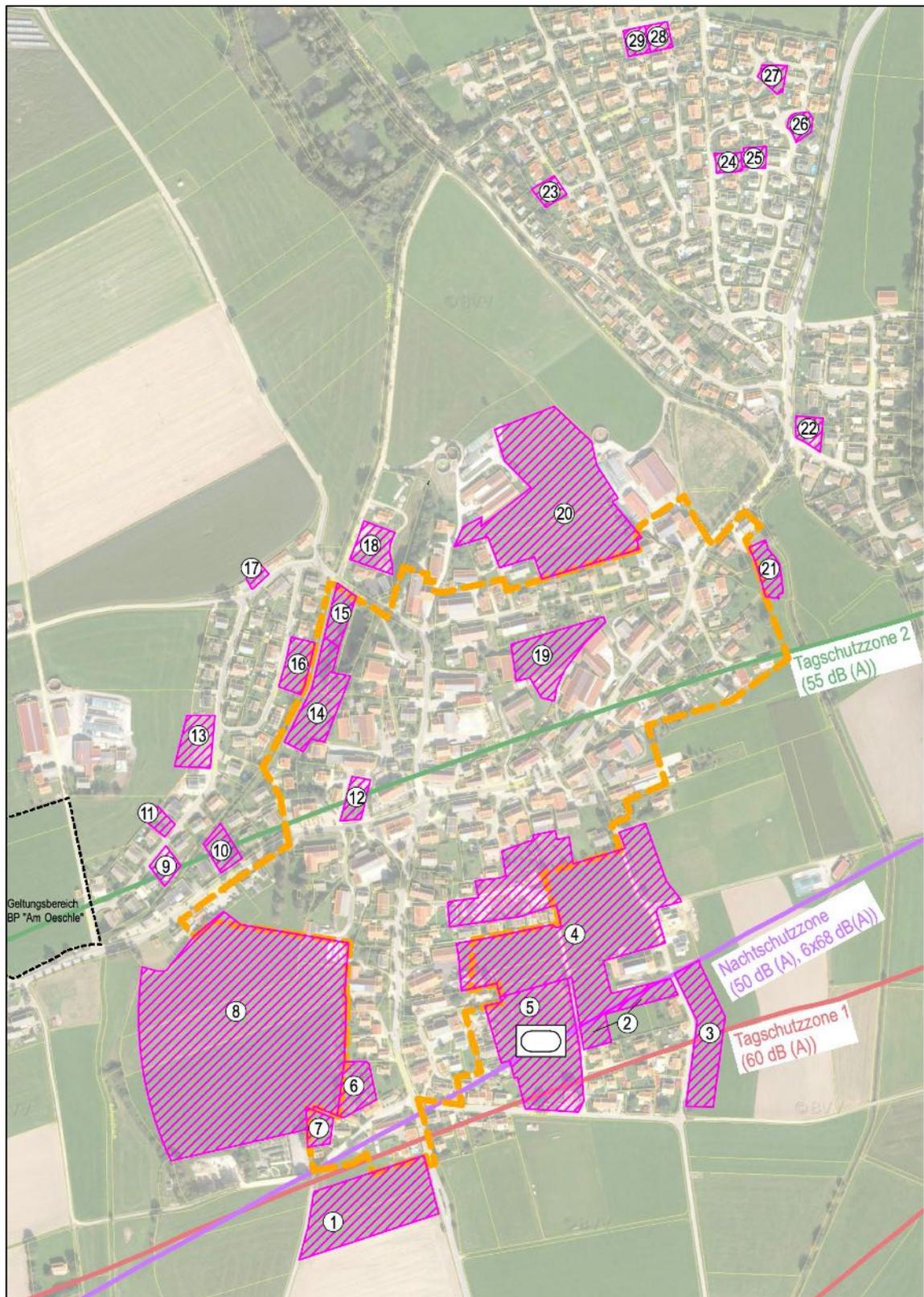
3.4.4 Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.)

Im Folgenden wird auf Grundlage der Auswertung sowohl des gemeindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 inklusive der 3. Änderung aus dem Jahr 2018 als auch der seitens der Bayer. Vermessungsverwaltung aktuell zur Verfügung stehenden Luftbild-Situation eine vertiefte Potentialanalyse der Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. in Bezug auf Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Brachflächen, etc. vorgenommen. Im Nachgang erfolgt weiterhin eine Aussage / Bewertung zu Gebäudeleerständen bzw. zur möglichen für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehenden Bausubstanz. Dabei wurden die diesbezüglich relevanten (Zwischen)Ergebnisse des sich parallel in Bearbeitung befindenden Innerörtlichen Rahmenplans entsprechend berücksichtigt bzw. eingearbeitet.

Für die Analyse wurden die grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentiale gemäß FNP und der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge ermittelt (jeweils mit Zuordnung einer Ziffer, vgl. nachstehende plangraphische Darstellungen) sowie deren Status im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum bewertet und die entsprechenden Ergebnisse nachfolgend bezogen auf die einzelnen Flächen(bereiche) zusammengefasst wiedergegeben:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 mit 3. Änderung aus dem Jahr 2018, inkl. Eintragung des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans sowie der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab); Weiterhin mit nachrichtlich-informativer Überlagerung des Geltungsbereichs des derzeit in Bearbeitung befindlichen Innerörtlichen Rahmenplans sowie der Lärmschutzzonen gem. des Lärmphysikalischen Gutachtens der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der aktuell gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM).



Ortslage Ungerhausen, Luftbild inkl. Parzellarkarte; Auszüge aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation inkl. Eintragung des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans sowie der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab);

Weiterhin mit nachrichtlich-informativer Überlagerung des Geltungsbereichs des derzeit in Bearbeitung befindlichen Innerörtlichen Rahmenplans sowie der Lärmschutzzonen gem. des Lärmphysikalischen Gutachtens der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM).

Status / Ergebnis der vertieften Analyse zu den grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentialen gemäß FNP sowie auch bzgl. der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum:

1. gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm: „In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.“ Da die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht verbindlich sind, ist derzeit vorgesehen die Fläche noch unverändert im FNP zu belassen; nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung / Anpassung der Fluglärmschutzverordnung MM bzw. sobald die Lärmschutzzonen abschließend festgesetzt sind wird weiter entschieden, wie mit diesen rechtswirksam dargestellten Flächen auf Ebene der gemeindlichen Flächennutzungsplanung weiter verfahren wird; derzeit zudem keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
2. gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm: „In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.“ Da es sich um gemischte Bauflächen handelt, ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und gesamtgebietsverträglichen landwirtschaftlichen Nutzungen möglich – diese Nutzungen sind im Bereich dieser Lärmschutzzonen grundsätzlich zulässig; derzeit zudem keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
3. gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm: „In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.“ Da es sich um gemischte Bauflächen handelt, ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und gesamtgebietsverträglichen landwirtschaftlichen Nutzungen möglich – diese Nutzungen sind im Bereich dieser Lärmschutzzonen grundsätzlich zulässig; derzeit zudem keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
4. Flächenbereich im Westen / Nordwesten teilweise zwischenzeitlich bebaut, Rest-Flächen in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
5. Gemeindlicher Sportplatz;
6. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
7. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
8. Flächen in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
9. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
10. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
11. Bauplatz in Privatbesitz; keine Bebaubarkeit / Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
12. Fläche direkt westlich der Kirche – Baunutzung vorerst nicht vorgesehen;
13. zwei Bauplätze in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
14. Talaue – keine Bebauung möglich / vorgesehen;
15. Talaue – keine Bebauung möglich / vorgesehen;
16. in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
17. Parkplatzflächen des angrenzenden Anwesens Brühlweg Hausnr. 33, keine Bebauung möglich;
18. in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
zudem nördlich davon gelegener Flächenbereich: ausgewiesener Spielplatz gem. Bebauungsplan, keine Bebaubarkeit gegeben;
19. Bebauung nicht möglich, aufgrund von Immissionen des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes;
20. Bebauung nicht möglich aufgrund von Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe
21. Talaue – keine Bebauung möglich / vorgesehen;
22. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
23. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
24. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
25. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
26. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
27. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
28. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
29. Bauplatz in Privatbesitz; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben.

Situation Gebäudeleerstände: Aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Gebäudeleerstände bzw. eine mögliche, für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehende Bausubstanz, in einem vor dem Hin-

tergrund des dringend vorhandenen Handlungsbedarfs zur Wohnraum-Versorgung zielgebend-geeigneten Gesamt-Kontext (u.a. zeitliche Umsetzbarkeit) sowie insbesondere auch im gegenständlich erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Aktuell stehen im Innerorts- / Kernbereich lediglich 2 vormalige landwirtschaftliche Hofstellen leer. Zum einen das Anwesen „Holzgünzer Straße“ Hausnr. 2, das derzeit in günstiger zentraler Lage als geschätzter Bauhof / Materiallager, etc. durch die Gemeinde genutzt wird sowie zum anderen das Anwesen „Hauptstraße“ Hausnr. 10, für das nach derzeitigem Sachstand bis auf Weiteres / in absehbarer Zukunft keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist.

A) Prüfung von Standortalternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2006 sind abgesehen von dem im vorstehenden Kartenausschnitt mit Ziffer / Nr. 1 gekennzeichneten Flächenbereich am südlichen Ortsrand sowie einigen wenigen noch nicht bebauten Grundstücken keine zusätzlichen Flächen für eine Siedlungserweiterung als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die i. E. bis dato nicht umgesetzt wurden. Auf die vorhergehende Darstellung / den Kartenausschnitt des FNP wird entsprechend verwiesen.

Im Bereich dieses mit Ziffer / Nr. 1 gekennzeichneten Flächenbereiches am südlichen Ortsrand ist jedoch keine Wohnnutzung zulässig, da sie sich gem. des Lärmphysikalischen Gutachtens der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) innerhalb der Nachtschutzzone und der Tagschutzzone 1 befindet / befinden wird. Innerhalb dieser Lärmschutzzonenbereiche, der Tagschutzzone 1 und der Nachtschutzzone ist die Errichtung von Wohnungen (Wohnnutzungen) und schutzbedürftigen Einrichtungen wie bspw. Krankenhäuser, Altenheime, Schulen oder Kindergärten nach § 5 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) unzulässig. Wie in der vorstehenden Aufzählung bzw. Liste bereits ausgeführt, sind die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht verbindlich, weshalb vorgesehen ist die Fläche derzeit noch unverändert im Flächennutzungsplan zu belassen. Erst nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung / Anpassung der Fluglärmverordnung MM, wenn die Lärmschutzzonen abschließend festgesetzt sind, wird weiter entschieden werden, wie mit dieser Fläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan verfahren wird.

Bzgl. Gemischter Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind im Südosten des Ortes weitere Flächen dargestellt, die bislang zu einem Großteil noch nicht umgesetzt wurden bzw. werden konnten (Ziffern / Nrn. 2, 3 und 4 auf dem vorstehenden Kartenausschnitt des FNP).

- Für den südlichen Teil dieser Flächen (Ziffern / Nrn. 2 und 3) gilt im Wesentlichen dasselbe wie für die Fläche Ziffer / Nr. 1 – innerhalb der Nachtschutzzone und der Tagschutzzone 1 ist die Errichtung von Wohnungen (Wohnnutzungen) und schutzbedürftigen Einrichtungen unzulässig. Die in diesem Bereich dargestellten „Gemischten Bauflächen“ (Dorf- Mischgebietsflächen) können der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und gesamtgebietsverträglichen landwirtschaftlichen Nutzungen dienen – diese Nutzungen sind grundsätzlich zulässig.

- Dagegen dürfen im nördlich der Tagschutzzone 1 und der Nachtschutzzone gelegenen, noch unbebauten Bereich (Fläche Ziffer / Nr. 4) am südöstlichen Ortsrandbereich, der in der Tagschutzzone 2 liegt, Wohnnutzungen zwar erfolgen bzw. Wohnungen errichtet werden, sofern hierfür die entsprechenden Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) eingehalten werden (eine Errichtung von den oben genannten schutzwürdigen Einrichtungen ist grundsätzlich auch in dieser Schutzzone nicht gestattet). Allerdings befinden sich diese Flächen wie oben bereits ausgeführt ebenfalls vollständig in Privatbesitz und es ist darauf nach derzeitigem Sachstand für die Gemeinde bis auf Weiteres keine Grundstücksverfügbarkeit bzw. Umsetzungsmöglichkeit für eine wohngenutzte Bebauung gegeben. Eine (auch teilweise) „Rücknahme“ dieser Flächen-Darstellungen im FNP (im Umgriff Flächenbereich Ziffer / Nr. 4) stellt jedoch aus gesamtplanerischer Sicht

für die Gemeinde generell keine Option dar (zudem nehmen diese im Vergleich zum Gesamtsiedlungsgefüge des Ortes gegenständlich nur einen geringfügigen Flächenanteil ein). Dies würde den grundsätzlich verfolgten ortsplannerisch-städtebaulichen Zielen einer weiterhin unverändert anzustrebenden Siedlungsentwicklung mit einem insgesamt betrachtet, arrondierenden Gesamt-Charakter hinsichtlich der räumlichen Ausformung / Ausprägung des Orts-Grundrisses grundlegend widersprechen.

Im Ergebnis ist nach aktueller intensiver Prüfung der diesbezüglichen Gesamtsituation durch die Gemeinde in Bezug auf die bislang noch nicht bebauten Bereiche der bestehenden Bauflächen-Darstellungen des FNP allerdings festzuhalten, dass bis auf Weiteres keine Standort-Alternativen zu den verfahrensgegenständlich beplanten Geltungsbereichsflächen vorhanden sind bzw. keine alternativen Flächen- / Grundstücksverfügbarkeiten zur Umsetzung von weiteren Baugebietsflächen – insbesondere auch in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen – gegeben sind.

Aufgrund dessen besteht nun – um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bzgl. der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen sicherzustellen – ein dringender Handlungsbedarf für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen an einem anderen, aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes trägt die Gemeinde diesem Umstand nun Rechnung und stellt damit zumindest für die nähere Zukunft ihre grundsätzliche Handlungsfähigkeit bzgl. des örtlichen Bedarfs für die Versorgung der Bevölkerung mit (dringend benötigten) Baugrundstücken / Wohnbauflächen gem. den aktuell gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Gegebenheiten bestmöglich sicher.

B) Ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung - Vertiefte Prüfung vorhandener Bauflächen / -potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, etc.)

Im Rahmen des Planungsprozesses für das vorliegende Baugebiet wurde Seitens der Gemeinde neben der vorstehenden Prüfung der ggf. zur Umsetzung vorhandenen Standort-Alternativen i.V.m. den Flächendarstellungen auf Ebene des FNP sowie von Grundstücksverfügbarkeiten im Bereich von bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebieten gerade auch die Möglichkeit der Berücksichtigung / Umsetzung von Standortalternativen bzw. von vorhandenen Bauflächen- / potentialen im Innenbereich und von sonst. Maßnahmen zur Innenentwicklung eingehend erörtert und geprüft (Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Leerstände, etc.).

Allerdings ist wie aus den Einzel-Ergebnissen der detailliert durchgeführten Überprüfung entsprechend hervorgeht auch diesbezüglich festzuhalten, dass hierfür in der Regel keine Flächenverfügbarkeit bzw. bis auf Weiteres ebenfalls keine Handlungs- / Umsetzungsmöglichkeit der Gemeinde für eine wohngenutzte Bebauung gegeben ist (s. insbesondere Ziffern / Nrn. 6, 7, 9 bis 13, 16 bis 18 und 22 bis 29 der vorstehenden Auflistung).

Darunter zu nennen sind v.a. die bisher unbebauten, noch vergleichsweise etwas größeren Flächenbereiche südlich und nördlich der „Vöhlinstraße“ (Ziffern / Nrn. 19 und 20). Bei diesen Flächen ist eine Bebauung aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und der damit einhergehenden Immissions-situation nicht möglich. Bei dem ausgedehnten Flächenumgriff im Südwesten von Ungerhausen (Ziffer / Nr. 8) besteht aufgrund der Eigentumssituation(en) ebenfalls keine Flächenverfügbarkeit.

Bei den weiteren Flächen (Ziffern 14, 15 und 21) ist eine Bebauung nicht möglich, da sie sich im engeren Talraum des Schmidbachs bzw. des Krebsbachs befinden. Die Fläche Ziffer 5, der gemeindliche Sportplatz, ist ebenfalls für eine Bebauung nicht verfügbar.

Für die Flächen der Ziffern / Nrn. 6 bis 10 & 12 in den vorstehenden Kartenausschnitten ist wie bei Ziffer / Nr. 4 anzumerken, dass sich die Flächen, gem. des Lärmphysikalischen Gutachtens der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) innerhalb der Tagschutzzone 2 befinden.

In diesem Zusammenhang ist generell sowie insb. auch auf Grundlage dieser ausführlichen Prüfung von Standortalternativen festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Ungerhausen ein grundlegend bedeutendes, zentrales Handlungsfeld darstellt.

Entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten werden seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stemtem Interesse verfolgt und geprüft.

Diese Prüfung der Möglichkeiten / Potentiale für eine Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wurde auch im Rahmen der Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Baugebietes eingehend bzw. ausführlich vorgenommen.

Nicht zuletzt ist an dieser Stelle bzw. in diesem Kontext auch nochmals auf die vorbeschriebene, aktuell laufende Erarbeitung des Innerörtlichen Rahmenplans für den Kernort hinzuweisen (s. vorstehendes Kapitel 3.4.3 dieser Begründung).

Im Ergebnis befindet sich die Gemeinde allerdings in der Situation, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonst. Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), welche von Seiten der Kommune für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen sowie für die Realisierung von Wohneinheiten im Gebäudebestand genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten bzw. derzeit faktisch nicht vorhanden ist. Darin eingeschlossen sind insbesondere auch mögliche Flächenpotentiale im Bereich der in der Vergangenheit bereits erfolgten Baugebietsausweisungen.

Bestehende Baulandreserven bzw. Bauflächen / -potentiale im Innenbereich, etc. sowie auch Standort-Alternativen, insbesondere im erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Sachstand nicht zuletzt v.a. auch aufgrund der Eigentumssituationen / -verhältnisse nicht vorhanden.

Damit ist die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Wahrnehmung einer ihrer grundlegenden Aufgaben, nämlich der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Versorgung der (vorrangig auch ortsansässigen) Bevölkerung mit Wohnbauflächen / Wohnraum in starkem Maße eingeschränkt. Diesem Umstand wird vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden, überaus starken Bedarfs an Bauflächen mit der plangegegenständlichen Baugebietsentwicklung im Rahmen des Bebauungsplans „Am Oeschle“ konsequent entgegenwirkt.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit erfolgt nun auf Grundlage der Prüfung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender Belange die Umsetzung der vorliegenden zusätzlichen Siedlungsentwicklung / -erweiterung an einem aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge.

Insgesamt stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Ungerhausen dar (durch welche nicht zuletzt auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden) und bietet aus landschaftsplanerischer Sicht v.a. auch durch die neu festgesetzten Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrand-Eingrünung die Möglichkeit für eine weiterführende Aufwertung bzw. Optimierung der bestehenden Gesamt-Eingrünungssituation.

3.4.5 Fazit

Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Donau-Iller (Region 15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

Zum einen wird auf die Inhalte bzw. die ausführlichen Darstellungen, Erörterungen, etc. und Ergebnisse der vorstehenden beiden Unterkapitel 3.4.2 „Strukturdaten von Ungerhausen – Bevölkerungsentwicklung, Standortanalyse und Wohnraumbedarf“ sowie 3.4.3 „Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung (...)“ vollinhaltlich verwiesen.

Zum anderen erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Allerdings können i. E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden. An dieser Stelle wird abermals darauf hingewiesen, dass entsprechende Verfügbarkeiten oder sich evtl. diesbezüglich ergebende Möglichkeiten seitens der Gemeinde (nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Flächenbedarfs) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft werden.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Ungerhausen berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch die Flächen des „Baulandes“ betreffend). Eine grundlegende ökologisch und ökonomisch zielführende Lösung für die Umsetzung einer weitreichend geringflächigen und dennoch qualitätsvollen verkehrlichen Erschließung, für möglichst viele Baugrundstücke auf vergleichsweise engem Raum / Raumangebot, ist in Berücksichtigung aller weiterer situativ gegebener Belange / Erfordernisse eingeplant. In diesem Zusammenhang wird neben der grundsätzlichen Beschaffenheit / Ausgestaltung der Gesamt-Planungskonzeption mit einer bereichsweisen Zulässigkeit (im „Inneren“ des Gebietes) zur Errichtung einer Doppelhaus-Bebauung insb. auch auf die 2 in der Planung berücksichtigten Bauflächen mit Möglichkeit zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten / einer Mehrfamilienhaus-Bebauung hingewiesen.

Abschließend ist im Allgemeinen bezüglich der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ungerhausen zudem in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde sowohl direkt nordöstlich / östlich benachbart (Entfernung von ca. 4 bis 5 km) zum „Oberzentrum“ Memmingen befindet als auch eine besondere Lagegunst und Entwicklungsdynamik (sowohl der Gemeinde selbst als auch des umgebenden Siedlungs- / Entwicklungsraumes) durch die Lage unmittelbar an einer überregionalen, sich aktuell überaus dynamisch fortentwickelnden Entwicklungs- / Raumachse gegeben ist (gebildet durch die BAB 96 und die Bahnstrecke München–Memmingen–Lindau), welche die Metropolregion München und die Entwicklungsachse und -zentren entlang der BAB 7 bzw. des Illertalraumes (Kempten–Memmingen–Ulm) verbindet.

Im Ergebnis wird der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und liegt am südwestlichen Ortsrand von Ungerhausen direkt nördlich der „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) zwischen einem hohlwegeartig ausgebildeten Wirtschaftsweg im Westen und der Straße „Am Oeschle“ im Osten. Dabei liegt der angrenzende Abschnitt der Straße „Am Oeschle“ noch innerhalb des PG, die „Memminger Straße“, welche beidseits der Straßentrasse zudem eine mehr oder weniger gut ausgeprägte straßenraumbegleitende Gehölzbepflanzung aufweist, sowie auch der hohlwegeartig ausgebildete Wirtschaftsweg inklusive dessen Flanken / Böschungsbereichen außerhalb. Weiterhin sind die Flanken / Böschungsbereiche der letztgenannten Wegeflächen, die das PG i. E. nach Richtung Westen hin gegenüber dem freien weitläufigen Landschaftsraum der Hochterrasse räumlich-wirksam abgrenzen, im Abschnitt der künftigen vorgesehenen Plangebiets-Bebauung beidseitig sowie im Wesentlichen durchgehend mit markanten und den räumlichen Umgriff entsprechend mitprägenden Bäumen (vor allem Eschen) sowie Strauchgehölzen auf öffentlichem Grund bewachsen. Darüber hinaus sind darunter auch einige Linden, Birken, sowie Weißdorn- und Haselnußsträucher vorzufinden.

Des Weiteren schließt der Geltungsbereich im Osten an das Siedlungsgefüge / den Siedlungsbereich von Ungerhausen beidseits entlang des „Brühlweges“ an, dessen Südhälfte zwischen „Brühlweg“ und „Schmidbach“ sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ungerhausen West“ befindet (in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966).

Nördlich / nordöstlich grenzt das PG an das Gelände eines großen aktiven landwirtschaftlichen Betriebes (Anwesen „Am Oeschle“ Hausnrn. 6 und 7, mit Milch- und Jungviehhaltung), der durch die Straße „Am Oeschle“ erschlossen wird, die nördlich des angrenzenden bestehenden bebauten Bereiches aktuell in einen Wirtschaftsweg übergeht. Des Weiteren schließen nördlich und nordwestlich unmittelbar landwirtschaftliche Wirtschaftsflächen / Fluren an, die wie das PG selbst intensiv als Grünland genutzt werden.

Weitere landwirtschaftliche Anwesen befinden sich direkt südwestlich des Vorhabengebietes und prägen dort durch ihre (hoch)baulichen Anlagen den Raum / das Orts- und Landschaftsbild im Umgriff des PG in stärkerem Maße mit - davon liegt eines südlich der „Memminger Straße“ und das andere, ein derzeit (noch überwiegend) leerstehendes Anwesen, nördlich der Kr MN 17 (Anwesen „Memminger Straße“ Hausnrn. 23 und 18).

Die Flächen südlich bzw. gegenüberliegend der „Memminger Straße“ im engeren Talgrund des Schmidbachs werden ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auch westlich des hohlwegeartig ausgebildeten Wirtschaftsweges (im Landschaftsraum der Hochterrasse) grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die teils als Acker, teils als Grünland genutzt werden.

Unmittelbar südwestlich benachbart der Plangebietsgrenze befindet sich der zeitweise wasserführende „Schmidbach“. Das aus Richtung Süden aus einem landschaftlich weitgehend offengehaltenen, vergleichsweise engen Talraum kommende Fließgewässer wird in diesem Bereich von einem Brückenbauwerk der „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) überquert, verläuft danach weiter durch den Siedlungsbereich in nordöstlicher Richtung und mündet knapp 1 km entfernt in den „Krebsbach“. Südlich der „Memminger Straße“ sind das Fließgewässer und dessen Uferbereiche als amtlicher Biotop kartiert (Biotop-Nr. 7927-1022-003 mit der Bezeichnung „Hochstaudensäume und Röhrichte am Schmidbach bei Ungerhausen“; Erhebungsdatum: 24.09.2013). Auf die nachrichtlich-informative Eintragung in der Planzeichnung wird verwiesen.

Abschließend beträgt die Distanz der Plangebietsflächen zu den beiden nördlich / nordwestlich in Ost-West-Richtung verlaufenden Trassen sowohl der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau als auch der Bundes-Autobahn (BAB) 96 mehr als 0,9 bzw. 1 km.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Feldhecken, artenreiche Ranken / Raine, etc.) im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren ist der räumliche Umgriff des Vorhabengebietes bereits in stärkerem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt. Diesbezüglich ergänzend wird auf vorstehende Ziffer 2.1 „Lage des Plangebietes“ verwiesen.

Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des PG fällt von Nordosten nach Südwesten (zum Talgrundbereich des „Schmidbaches“ hin) auf einer Längenausdehnung von ca. 200 m um etwa 6 m ab bzw. mit einem Gefälle von durchschnittlich ca. 3 %. Gemäß den Ergebnissen der Vermessung bzw. des Geländeaufmaßes des Plangebietes, die im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens gesondert durch das Ing.-Büro für Tiefbau GdR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten, im Februar 2021 durchgeführt wurde, liegt die am höchsten gelegene Nordwestecke des PG auf etwa 619,30 m ü. NN, die Südostecke – nahe des Schmidbachs – liegt am tiefsten auf etwa 613,40 m ü. NN.

Allerdings ist bereichsweise - vom südwestlichen Randbereich des Vorhabengebietes aus nach Richtung Osten / Nordosten hin - auch eine in stärkerem Maße davon abweichende bzw. abschnittsweise deutlich steiler ansteigende Geländeausprägung vorhanden, die insbesondere innerhalb der Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“ zu Tage tritt. Dort ist bereichsweise auf ca. 25 m Längenausdehnung des Geländes ein Gefälle von bis zu rund 2 Höhenmetern bzw. durchschnittlich von bis zu ca. 8 % gegeben und planungskonzeptionell auch entsprechend mit zu berücksichtigen.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation (in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art bzw. Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können Beeinträchtigungen aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird neben der besonderen Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) sowie der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange (auf Grundlage der Ergebnisse einer gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung), insbesondere auch auf die vorliegend weitreichend getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption und darunter v.a. auf die qualitätsvolle Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsein- und -durchgrünung hingewiesen. Weiter wird auf die Erfordernis zur Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des gesamten Plangebiet-Geltungsbereiches hingewiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit bzw. sind die Auswirkungen gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als vergleichsweise nicht allzu erheblich bzw. nur geringfügig und situativ verträglich zu bewerten und können aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender relevanter Belange hingenommen werden.

Inhaltlich weiterführend bzw. ergänzend wird auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 7. „Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ dieser Begründung verwiesen.

4.2.1 Fläche – Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,36 ha.

Davon betragen die Flächenausweisungen der *neu geplanten Öffentlichen Verkehrsflächen* für die Anlage der erforderlichen Erschließungsanlagen ca. 0,26 ha bzw. ca. 11 % Flächenanteil. Die Fläche der weiteren Wegeflächen (Fuß- und Radwege) beträgt ca. 0,06 ha bzw. ca. 2,5 % der Gesamtfläche. Für den Netto-Versiegelungsanteil der neu festgesetzten Verkehrs- und Wegeflächen dürfte dabei, in Berücksichtigung von Bankettbereichen, Nebenflächen, etc., in der Größenordnung eines Wertes von ca. $\frac{3}{4}$ der Flächen auszugehen sein. Dies entspricht i. E. einer Überbauung / Versiegelung i.V.m. neu geplanten Verkehrs- / Wegeflächen von ca. $0,32 \text{ ha} \times 0,75 = \text{ca. } 0,24 \text{ ha}$ bzw. rund 10 % der Gesamtfläche des PG.

Die *öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"*, welche insgesamt im Hinblick auf deren städtebauliche Funktion kaum versiegelt werden dürften, nehmen eine Fläche von ca. 350 m² ein bzw. ca. 1,5 %.

Weiterhin weisen die *bereits bestehenden, innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Öffentlichen Verkehrsflächen / Flur- und Wirtschaftswegeflächen im Bereich der Straße „Am Oeschle“* insgesamt eine Fläche bzw. bereits bestehende Flächenüberbauung / -formung von ca. 0,09 ha sowie damit etwa 4,0 % der Gesamtfläche des PG auf.

Die *neu ausgewiesenen privaten Grünflächen* umfassen ca. 0,14 ha bzw. ca. 6,0 % Flächenanteil, die *neu festgesetzten öffentlichen Grünflächen* ca. 0,15 ha bzw. ca. 6,2 % Flächenanteil.

Zudem ist innerhalb der Öffentlichen Grünfläche am Nordrand / Nordostrand des PG eine Fläche von ca. 45 m² Größe als „*Fläche für Versorgungsanlagen; für Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken*“ festgesetzt.

Die *Bauland- / Baugrundstücksflächen (WA)* selbst betragen rund 1,61 ha (ca. 68,5 % Gesamtflächenanteil). Dies entspricht bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 (für die Baugebietsteilflächen WA-1, WA-2 und WA-4; ca. 0,68 ha bzw. 0,79 ha inkl. Grünflächen) bzw. 0,40 (für die Baugebietsteilflächen WA-3, WA-5 und WA-6; ca. 0,93 ha bzw. 0,96 ha inkl. Grünflächen) sowie unter Berücksichtigung zu einen der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung insbesondere von Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten sowie Nebenanlagen) und zum anderen der Ziffer 3.1.2 der „Festsetzungen durch Text“ (die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet) einem maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil wie folgt: Baugebietsteilflächen WA-1, WA-2 und WA-4 - maximaler Überbauungs- / Versiegelungsanteil von ca. $0,79 \times 0,45 = \text{ca. } 0,36 \text{ ha}$; Baugebietsteilflächen WA-3, WA-5 und WA-6 - maximaler Überbauungs- / Versiegelungsanteil von ca. $0,96 \times 0,60 = \text{ca. } 0,58 \text{ ha}$. Im Ergebnis weisen die *Bauland- / Baugrundstücksflächen (WA)* selbst damit einen maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil von insg. ca. $0,35 + 0,58 = 0,93 \text{ ha}$ bzw. ca. 39,5 % Flächenanteil auf.

Zusammenfassend ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts“ inklusive der Berücksichtigung der neu anzulegenden Erschließungs- / Verkehrsflächen von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Flächenüberbauung / -formung von ca. $0,24 + 0,93 \text{ ha} = \text{ca. } 1,17 \text{ ha}$ bzw. einem Flächenanteil von rund 49,5 % und damit von knapp der Hälfte der Gesamt-Geltungsbereichsflächen auszugehen.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird weiterführend verwiesen.

- **Bewertung:** Insgesamt ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf Lage / Standort gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge und

die Bestands- / Nutzungs- / Raumsituation im Plangebietsumgriff sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, Dimensionierung Verkehrsflächen, etc.) als v.a. auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung aus gesamtplanerischer Sicht als vergleichsweise angemessen und verträglich zu bewerten.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrassen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, gem. Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Abschließend ist anzumerken, dass die vorliegende Planung insgesamt auch als vergleichsweise besonders flächensparend bzw. ressourcenschonend bezeichnet werden kann, da durch die konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale bzw. v.a. der Bestandsflächen der Straße „Am Oeschle“ in Kombination mit der vorliegenden Planungskonzeption ein i. E. geringer Anteil von nur etwas mehr als 15 % / deutlich unter 20 % der Gesamt-Baugebietsflächen für die öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen benötigt werden.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens

A) Naturräumliche Einordnung

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

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt im Bereich, in dem das Gelände von der Hochterrasse nach Richtung Süden und Südosten zum Talgrundbereich des „Schmidbaches“ hin abfällt (Lage im westlichen / nordwestlichen Hangleitenbereich des Fließgewässers).

B) Boden / Untergrund

- Geologie und Boden: Entsprechend den topographischen Gegebenheiten – Übergangsbereich zwischen der Hochterrasse und dem Tal des Schmidbachs – liegt der Vorhabenbereich auf oder direkt an der Grenze zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Verhältnissen bzgl. Geologie und Boden (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Geologisch handelt es sich im Großteil des Plangebietes um mit einer Lösslehmschicht überdeckte risszeitliche Schotter der Hochterrasse, lediglich am äußersten südlichen Rand des Plangebietes, am Übergang in den Talraum des Schmidbachs, sind holozäne Flussablagerungen vorzufinden.

Bei den Böden in dem Bereich des Plangebietes, in dem die risszeitlichen Schotter der Hochterrasse direkt anstehen bzw. von der Lösslehmschicht überdeckt sind, handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt); im äußersten südlichen Randbereich des Plangebietes ist fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Ton (Kolluvium) vorzufinden, ein Boden, der aus Bodenmaterial besteht, das insbesondere durch Abschwemmung, von der Hochterrasse / dem Hang- in den Talbereich verlagert wurde. Im äußersten südöstlichen Bereich, im direkten Umgriff des Schmidbachs, ist Talsediment, ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skellettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton vorhanden.

Ergebnisse der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung:

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde u.a. zur Klärung der Situation bzgl. der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung eine Baugrunduntersuchung sowohl auf den Baugrundstücken selbst als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung durchgeführt (Fa. Geotechnisches Büro

U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 21.05.2021). Die Ergebnisse bestätigen die aus der Digitalen Geologische Karte und der Übersichtsbodenkarte des Landesamtes für Umwelt gewonnenen Erkenntnisse:

- Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung wird im Plangebiet folgende Gliederung des Untergrundes vorgefunden (siehe Seiten 7, f. und 17 des Geotechnischen Berichts):
 - Mutterboden (Bereich von der GOK bis zu 0,3 m unter GOK)
 - Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehmen (Bereich zwischen 0,2 m unter GOK bis ca. 3,6 m unter GOK).
 - Hochterrassenschotter (Kiese, wechselnd sandig, steinig, zum Teil schwach schluffig; Bereich zwischen 2,2 m unter GOK bis > 5,0 m unter GOK).
 - Unter den Hochterrassenschottern: Obere Süßwassermolasse (bestehend aus Tonen, Schluffen und Sanden);
- Aus Untersuchungen im Norden des Gemeindegebietes (im Gewerbegebiet „Unteres Hart“ von Ungerhausen) ist weiterhin bekannt, dass sich in dem Gebiet sogenannte „Verwitterungskamine“ bilden. Diese können bis in eine Tiefe von ca. 9 m u. GOK reichen. Daher variiert die Untergrenze des Verwitterungslehmes kleinräumig stark.

Der neu für eine Überbauung in Anspruch genommene Anteil der Plangebietsflächen weist bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation derzeit eine Nutzung als Dauer-Grünland auf bzw. die Plangebietsflächen sind geprägt durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund dessen ist von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Realnutzungs-Situation auszugehen.

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 Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

Auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter den Ziffern 3.1 und 3.1.1 der textlichen Hinweise wird verwiesen.

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

- **Bewertung:** Als bau- und anlagenbedingte Auswirkungen sind vorrangig die Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. gegenständlich in Besonderem auch eine großflächige Überformung und Veränderung der Plangebiets-Böden anzusprechen. Weiterhin kommt es auf diesen großflächig veränderten Böden / Untergrundflächen zu einer Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und einem Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Grundsätzlich erfolgt dabei ein genereller Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen örtlich weit verbreitet sind.

Im Ergebnis ist sowohl mit Blick auf die räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebiets-Umgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens als auch im Hinblick auf die max. zulässige Gesamtversiegelung davon auszugehen (es erfolgt, wie zuvor ermittelt, eine max. zulässige neue (zusätzliche)

Flächenüberbauung / -formung von lediglich etwa 50 % der Gesamt-Geltungsbereichsflächen), dass das Vorhaben insgesamt betrachtet bzw. vergleichsweise zu keiner über das übliche Gesamt-Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen. Gerade dieser Punkt ist gegenständig v.a. auch im Flächenbereich am Südrand des PG von besonderer Bedeutung (i. E. im gesamten Teilbereich südlich des Einmündungsbereiches des „Brühlweges“ in die Straße „Am Oeschle“), der sich innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“ befindet (gem. UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: März 2022).

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption die grundlegende Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen generell auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Gerade auch eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

Ergänzend wird auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter den Ziffern 3.1 und 3.1.1 der textlichen Hinweise verwiesen.

4.2.3 Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

A) Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet selbst nicht vorhanden; der zeitweise wasserführende „Schmidbach“ befindet sich benachbart zur südöstlichen Plangebietsgrenze, im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Einmündungsbereich der Straße „Am Oeschle“ in die „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17).

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand März 2022). Abgesehen von dem südlichen Randbereich liegt das Plangebiet auch nicht so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand März 2022), was vermutlich neben der räumlichen Lage direkt benachbart zum Fließgewässer selbst nicht zuletzt auch in den örtlich-topographischen Begebenheiten bzw. des nach Richtung Süden und Südosten zum Talgrundbereich des „Schmidbaches“ hin abfallenden Geländes (unterer Hangleiten-Bereich) begründet liegen dürfte. Eine HQ100-Hochwassergefährdung der Bereiche, die bebaut werden, durch den Schmidbach ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht vorhanden.

Von einer HQ100-Hochwassergefährdung der Bereiche, die bebaut werden, durch den ca. 2,5 m gegenüber den benachbarten Plangebietsflächen tiefer gelegenen „Schmidbach“ ist nach aktuellem Sachstand insbesondere aufgrund der oben beschriebenen topographischen Begebenheiten nicht auszugehen. Zudem ist anzumerken, dass die OK des EG-Rohfußbodens der relevanten zulässigen Bebauung des nächstgelegenen Baugrundstückes mit Bezeichnung / Nummer 1 auf der Planzeichnung auf eine Höhenlage von 614,70 m ü.NN festgelegt ist, womit ein Höhenunterschied von diesbezüglich mehr als 3,5 m zur Fließgewässersohle gegeben ist.

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis HQ-Extrem: Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund der vorbeschriebenen Bestandssituation und Geländetopographie bei extremeren / extremen Hochwasserereignissen eine mögliche / potenzielle Überschwemmung insbesondere der tieferen bzw. am tiefsten gelegenen südlichen und gerade auch südöstlichen Randbereiche des Plangebietes (Talgrundbereich sowie untere Hangleiten-Bereiche des „Schmidbaches“) nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

- **Bewertung:** Von Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang

mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung gerade auch i.V.m. den künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen, etc.. Weiterführend wird diesbezüglich auch auf die Inhalte der Ziffer 3.3.2 der textlichen Hinweise sowie auf vorstehende Bewertung unter der Ziffer 4.2.2 im Unterpunkt „B) Boden / Untergrund“ der Begründung verwiesen.

B) Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – der Lage am Übergangsbereich von der Hochterrasse zu dem Talgrund des Schmidbachs – ist im Nordwesten des Plangebietes mit den größten Grundwasserflurabständen zu rechnen, im Südosten dagegen mit den geringsten.

Im Rahmen der Geländesondierungs-Arbeiten zur gegenständlich gesondert erstellten Baugrunduntersuchung wurde nur in einem der Aufschlüsse (GOK auf 613,53 ü. NN) bzw. am Standort +/- im Einmündungsbereich des „Brühlweges“ in die Straße „Am Oeschle“ Grundwasser in einer Tiefe von 2,95 m unter GOK erkundet (auf 610,58 m ü. NN). Des Weiteren ist der prognostizierte Bemessungswasserstand (HHGW – höchstmöglicher GW-Stand) gemäß den Ausführungen des vorliegenden Geotechnischen Berichtes auf einer Höhe von ca. 611,3 m ü. NN festgelegt (Fa. Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht mit Stand vom 21.05.2021, S. 7). Zusammen mit den vorstehend ausgeführten Angaben zu den topographischen Verhältnissen bzw. den vorliegenden Daten des durchgeführten Gelände-Aufmaßes (vgl. Punkt 3.2) ist folglich davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand im Nordwesten des Plangebietes (höchster Bereich Gelände etwa 619,30 m ü. NN) bis max. ca. 8,0 m unter GOK sowie im Südosten (tiefster Bereich Gelände etwa 613,40 m ü. NN) bei mind. ca. 2,0 m unter GOK liegt.

In diesem Zusammenhang sowie v.a. auch im Hinblick auf die im Plangebiet zur Umsetzung vorgesehene zentrale Niederschlagswasser-Rückhalte- und Versickerungsanlage im Bereich nördlich des der Einmündung der Straße „Am Oeschle“ in die „Memminger Straße“ ist insbesondere auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hinzuweisen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden (künftigen) Bestandsverhältnisse diesbezüglich getroffen wurden: **So sind Keller / Unterkellerungen in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-3“ auf den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 1, 2, 13 & 14 (eingetragen in der Planzeichnung) am südöstlichen Randbereich des Plangebietes zwingend in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!**

Des Weiteren ist anzumerken, dass die OK der EG-Rohfußböden der relevanten zulässigen Bebauung dieser beiden am tiefsten gelegenen Baugrundstücke des Plangebietes auf eine Höhenlage von 614,70 m ü. NN (Baugrundstück Nr. 1) sowie 615,50 m ü. NN (Baugrundstück Nr. 2) festgelegt ist, womit ein Höhenunterschied von diesbezüglich mehr als ca. 3,5 m bzw. 4,0 m zum vorgenannten prognostizierten Bemessungswasserstand (HHGW / 611,3 m Ü. NN) gegeben ist.

Auf allen übrigen, höher gelegenen Baugrundstücken ist zwar bezogen auf die festgesetzten Höhenlagen der relevanten zulässigen Bebauung vermutlich von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser mehr auszugehen.

Allerdings muss aufgrund der Hanglage sowie den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen mit einer grundsätzlich relativ großen Wahrscheinlichkeit mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Es wird insbesondere auch aufgrund der topographischen Bestandssituation i.V.m. den Ergebnissen der vorbeschriebenen, im Rahmen des Planvorhabens erkundeten Untergrundsituation **generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen** im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken

grundsätzlich **eigene Erhebungen und Untersuchungen** insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung **vorzunehmen** sowie auch **entsprechende Schutzmaßnahmen** gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper **zu ergreifen**.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle - vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse bzw. vor allem aufgrund der vorliegenden Ausprägung der Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehmen sowie insbesondere auch bzgl. der vorliegenden topographischen Bestandsverhältnisse - neuerlich **darauf hingewiesen bzw. dringend empfohlen, grundsätzlich bei allen Gebäuden im gesamten Baugebiet Keller / Unterkellerungen generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies schließt ebenfalls sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen und dergleichen mit ein!**

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

- **Grundwasser-Bauwasserhaltung:** Da gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens bzw. mit Blick auf die geringen Grundwasserflurabstände aller Voraussicht nach bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

- **Niederschlagswasserbehandlung:** Bzgl. der vorgesehenen übergeordneten Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet sowie den allgemein zu beachtenden Hinweisen zur Niederschlagswasserbehandlung wird weiterführend insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Hinweise sowie der Unterziffer 9.2.3 dieser Begründung verwiesen.

- **Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser:**

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbstständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Weiterführend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 9.2.4 im Unterpunkt „D)“ der Begründung verwiesen.

- **Bewertung:** Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (v.a. Baugruben für Gebäude oder i.V.m. dem Straßen- / Wegebau). Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grund- oder Schichtwasser generell in Baugruben kann genauso wie ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter gerade im südöstlichen Bereich des PG nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist aufgrund der Untergrundverhältnisse im Vorhabengebiet in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten eine zentrale Niederschlagswasser-Rückhalte- und Versickerungsanlage zur Umsetzung vorgesehen. Hierdurch bzw. durch die diesbezüglich erfolgende Abführung von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie weiterhin auch bedingt durch die generelle Flächenüberbauungen und -Versiegelungen ist, neben einer Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens, grundsätzlich auch von einer geringeren (flächenhaften) Grundwasserneubildungsrate im Vorhabengebiet auszugehen.

Im Ergebnis ist mit Blick v.a. auf die Bestandssituation / Standort-Lage / geplante Niederschlagswasserbehandlung, etc. bezogen auf das Schutzgut Wasser das Vorhaben teils bzw. gerade auch hinsichtlich des Flächenbereiches am Südrand des PG zwar generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise etwas höheren Erheblichkeit zu bewerten und grundsätzlich in die Gesamt-Abwägung der Planung entsprechend mit einzustellen. Allerdings ist sowohl aufgrund von v.a. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Umfang und Dimensionierung des Vorhabens als auch i.V.m. den festgesetzten (schutzgutbezogenen) Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen insb. in Zusammenhang mit der umfangreichen Grünordnerischen Gesamt-Planungskonzeption insgesamt auch eine Eingriffsintensität / Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut „Wasser“ in einem situativ weitreichend gesamtgebietsverträglichen Maß bzw. Umfang zu erwarten – und in der Folge von keiner über das übliche Maß erheblich hinausgehenden Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser – Grundwasser sowie Oberflächenwasser auszugehen.

Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (v.a. im Bereich von Bodenaufschlüssen) bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen. Des Weiteren ist auf die im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzten einschlägigen Maßnahmen zum weitestmöglichen Erhalt sickerfähiger Flächen bzw. einer weitreichenden flächenhaften Wasseraufnahmekapazität hinzuweisen. So ist zum einen insb. auch der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen (vor dem Hintergrund der max. zulässigen Flächen-Neuinanspruchnahme; s. hierzu vorstehendes Unterkapitel 4.2.1) auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Zum anderen erfolgt nicht zuletzt auch eine weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrassen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen. Bzgl. der vorgesehenen Konzeption der Niederschlagswasserbehandlung im PG wird auf die Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Hinweise weiterführend verwiesen.

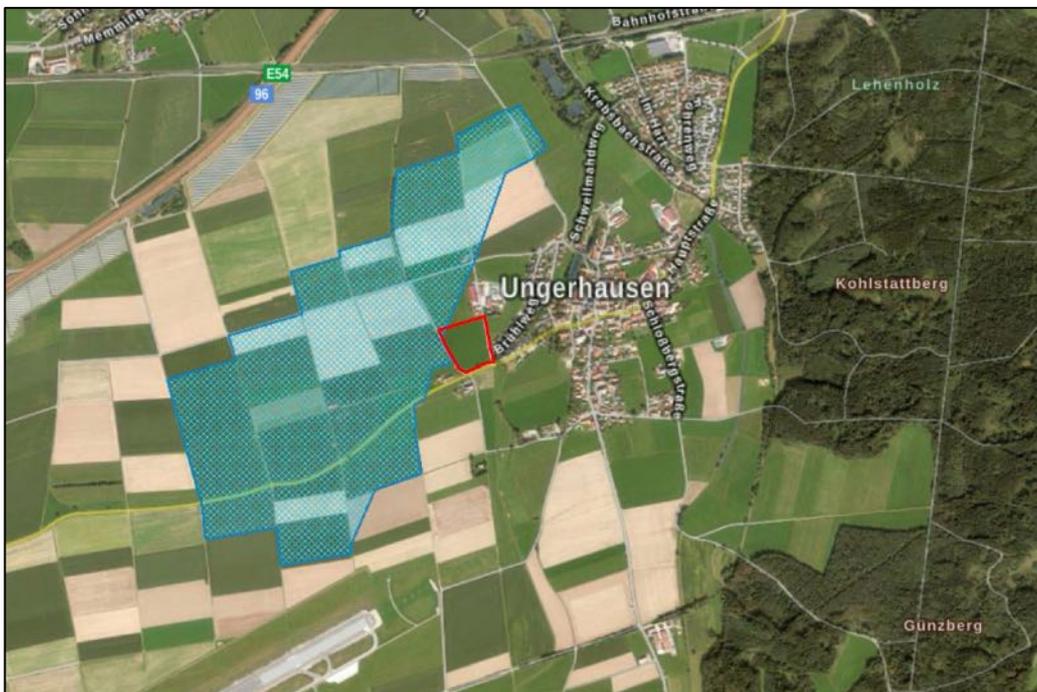
C) Lage eines Teilbereichs des Plangebietes innerhalb der Schutzzone des ehemaligen Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ungerhausen:

Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes lag bis Anfang des Jahres 2022 innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung des LRA Unterallgäu vom 28.06.2010 festgesetzten nord-

westlich von Ungerhausen gelegenen vormaligen Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde (Kennzahl: 2210792700087).

Seit Ende Januar 2022 ist die Gemeinde an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe angeschlossen, gleichzeitig wurde der Brunnen außer Betrieb genommen, aus dem das Wasser für die Gemeinde Ungerhausen bis zu diesem Zeitpunkt gefördert wurde. Daraufhin wurde mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 23.02.2022 (Gesch.-Nr. 33 – 6421.3/2) die Erlaubnis zur Förderung von Grundwasser aus dem Brunnen im Einvernehmen mit der Gemeinde Ungerhausen widerrufen. Gemäß dem Hinweis auf Seite 3 des Bescheides vom 23.02.2022 könnte der außer Betrieb genommene Brunnen als „Behelfsbrunnen“ vorgehalten und im Bedarfsfall vorübergehend für die Wasserversorgung der Gemeinde Ungerhausen genutzt werden – in diesem Zusammenhang wurde auf das LfU-Merkblatt Nr. 1.1/3 „Weiterverwendung nicht mehr genutzter Wassergewinnungsanlagen, Wasserfassungen und Grundwassermessstellen“, Stand Januar 2019, verwiesen.

Die „Verordnung zur Aufhebung der Verordnung des Landratsamtes Unterallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ungerhausen für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ungerhausen (Brunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 449/7 der Gemarkung Ungerhausen)“ vom 15. Februar 2022 wurde im Amtsblatt des Landkreises Unterallgäu vom 03.03.2022 bekanntgemacht.



Übersichtslageplan des **vormaligen! Wasserschutzgebietes** für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ungerhausen (Kennzahl: 2210792700087) mit Überlagerung des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung, ohne Maßstab; Luftbild mit Eintragung der Fläche des ehemaligen Wasserschutzgebietes: „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- **Bewertung:** Eine Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten bzw. deren Schutzzonenbereichen ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben nicht gegeben.

4.2.4 Klima/Luft

Das Gebiet der Gemeinde gehört zum Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 7 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Das PG selbst ist aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes auf der Hochterrasse westlich von Ungerhausen anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage, der topographischen Gegebenheiten und den sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Vorhabengebiet grundsätzlich bezüglich Winden aus nordwestlichen und westlichen Richtungen als in stärkerem Maße windexponiert zu bewerten. Allerdings bieten dagegen die aktuell im Bereich der Flanken / Böschungen des westlich angrenzenden hohlwegeartig ausgebildeten Wirtschaftsweges (beidseitig und im Wesentlichen durchgehend) bestehenden Gehölzstrukturen einen gewissen / spürbaren Schutz, die zudem im Zuge der Umsetzung der Planung durch festgesetzte, vorgelagerte weitere Gehölzpflanzungen auf Privatgrund noch gestärkt werden sollen.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie in Verbindung mit dem nördlich / nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, andererseits durch Emissionen i.V.m. der direkt südlich verlaufenden „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) und dem im Südosten angrenzenden Siedlungsbestand (u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr). Darüber hinaus ist auch auf die unmittelbaren kleinklimatischen Auswirkungen i.V.m. den Flächenversiegelungen / baulichen Anlagen der benachbart vorhandenen Bestandsbebauung / Flächenüberbauungen selbst hinzuweisen (v.a. Temperaturerhöhung).

Zwar gehen die aktuell vorrangig als Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen diesbezüglich Großteils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (Grundflächenzahl von max. 0,3 bzw. 0,4) und Gesamt-Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen, welche ein hierfür vergleichsweise übliches Maß nicht überschreitet. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungs-Wirkungen durch Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine insgesamt vergleichsweise nur geringe Erheblichkeit zu erwarten. Abschließend ist im Hinblick insbesondere auf die räumliche Lage zum Siedlungsgefüge und topographische Situation sowie auf Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung des Vorhabens auch nur von einer geringen und insgesamt kaum nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezüge) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

- Bewertung: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können grundsätzlich nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Als diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird zum einen auf die Begrenzung des überbaubaren Flächenanteils bzw. der max. zulässigen Gesamt-Versiegelung / Flächenüberformung hingewiesen (s. hierzu insbesondere auch Inhalte des vorstehenden Unterkapitels 4.2.1). Zum anderen sind hier generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insb. durch die umfassenden Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung anzuführen, wodurch diesbezüglich (vielmehr) von einer nachhaltigen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

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

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.1 „Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen“ verwiesen.

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 Bay-NatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsfläche. Südlich der Memminger Straße ist der Bachlauf des Schmidbachs als amtlicher Biotop (Erhebungsdatum: 24.09.2013) mit Nr. 7927-1022 (Teilfläche 003) und Bezeichnung "Hochstaudensäume und Röhrichte am Schmidbach bei Ungerhausen" kartiert.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen.
- Auch bzgl. der vom Landesamt für Umwelt in dem großen Bereich zwischen der Autobahn BAB 96, dem Flughafen Memmingen und dem nordwestlichen Ortsrand von Ungerhausen ausgewiesenen „Feldvogelkulissee Kiebitz“ sind von keinen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens auszugehen – das Gebiet liegt sowohl in Richtung Westen als auch in Richtung Osten mehr als 200 m von dem gegenständlichen Plangebiet entfernt.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
- Der temporär wasserführende Schmidbach, der direkt südöstlich des Plangebietes von der „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) überquert wird, ist gemäß der Gewässerstrukturkartierung, die im Jahr 2004 zusammen mit dem „Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer III. Ordnung der Gemeinden Holzgüenz und Ungerhausen“ erstellt wurde, in dem Abschnitt südlich der „Memminger Straße“ als „deutlich bis stark verändert“ (Strukturgüteklasse 3) und in dem Abschnitt nördlich der „Memminger Straße“ als „sehr stark bis vollständig verändert“ (Strukturgüteklasse 4) bewertet; da es sich bei dem Schmidbach um ein Gewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km² handelt, wurde ein vereinfachtes Kartier- und Bewertungsverfahren angewendet, bei dem die Bewertung anhand einer vierstufigen Skala erfolgt. Aufgrund der genannten Bewertung erscheint der Schmidbach aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG bewertbar.

- Artenschützerische Bewertung:

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1), sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten aktuell von nur (in stärkerem Maße) untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind ebenfalls im Geltungsbereich des PG selbst nicht vorhanden.

Bzgl. der aktuell im Bereich der Flanken / Böschungen des westlich angrenzenden hohlwegeartig ausgebildeten Wirtschaftsweges (beidseitig und im Wesentlichen durchgehend) bestehenden Gehölzstrukturen sowie der sonst. im Nahbereich des Plangebietsumgriffes vorhandenen weiteren Grünstrukturen wird an dieser Stelle neuerlich auf die detaillierten Ausführungen unter dem Kapitel 4.1 „Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen“ dieser Begründung hingewiesen. Die vorgenannten Gehölzstrukturen auf öffentlichem Grund entlang des Westrandes des PG werden im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes nicht beeinträchtigt bzw. (vielmehr) durch festgesetzte, vorgelagerte weitere Gehölzpflanzungen auf Privatgrund noch zusätzlich gestärkt. Ebenfalls ist bzgl. des Bachlaufs des Schmidbachs, der südlich der „Memminger Straße“ als amtlicher Biotop kartiert ist, eine Beeinträchtigung des Gewässers und der gewässerbegleitenden Strukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen.

Aufgrund des im Wesentlichen vorhandenen, vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Dauergrünlandes ist vorrangig eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen. Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren gehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen insb. zur Baugebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

- Fazit: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungs- vorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen entlang des bereits außerhalb des Plangebietsumgriffs gelegenen Hohlweges vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden insbesondere bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereichs ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung der Plangebietsflächen ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor.

Allgemeine Hinweise:

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

Zudem wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen erneut darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

4.2.6 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

A) Verkehrsinfrastruktur

Im Hinblick auf die südlich verlaufende Kr MN 17 sowie den Verkehrsflughafen Memmingen / „Allgäu Airport“ und die entsprechende Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet sind. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung „Bebauungsplan „Am Oeschle“, 87781 Ungerhausen; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Straßenverkehr und Fluglärm auf die geplante (Wohn-)Bebauung“, Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1 der Hils Consult GmbH, Ingenieurbüro für Bauphysik, 86916 Kaufering, mit Stand vom 21.06.2021 ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Neben den entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen (Festsetzungsinhalten auf der Planzeichnung) wird auf die diesbezüglichen Festsetzungs-Inhalte der Ziffer 10. der „Festsetzungen durch Text“ hingewiesen.

Des Weiteren wird inhaltlich weiterführend auf die Ziffer 5. der „Hinweise durch Text“ sowie Ziffer 8. „Immissionsschutz“ dieser Begründung verwiesen.

B) Flugverkehr / Fluglärm – weiterführend:

Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012

Das Plangebiet liegt etwa 400 m nördlich der Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} \geq 60$ dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmverordnung Memmingen – FluLärmV MM)“ vom 06.11.2012).

Aufgrund dieser räumlichen Lage des PG ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der derzeit (noch) bestands- / rechtskräftigen Lärmschutzverordnung (vom 06.11.2012) auszugehen, zumal am südöstlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen Bestandsbebauung vorhanden ist, die (deutlich näher bzw.) direkt an den aktuell bestandskräftigen Lärmschutzbereich grenzt.

Bzgl. des Verfahrens zur Änderung der Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013, deren (künftig rechtskräftige) Lärmschutzzonen im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz bereits vollinhaltlich in der vorliegenden Planung bereits mitberücksichtigt wurden, wird weiterführend auf die Inhalte unter der Ziffer 5.2 der textlichen Hinweise sowie der nachfolgenden Ziffer 8.2 dieser Begründung verwiesen.

C) Landwirtschaftliche Nutzungen – bestehende landwirtschaftliche Betriebe

Nördlich bzw. nordöstlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milch- und Jungviehhaltung an das Plangebiet. Gemäß der bereits vor dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu wird der nordöstliche Bereich des Plangebietes von einer Bebauung freigehalten (siehe die beiden in rotem Farbton sowie durch ihre Schriftgröße deutlich graphisch hervorgehobenen Bemaßungen mit Bezeichnung „ca. 30“ und „ca. 100“ und den ergänzend hierzu in die Planzeichen-Legende aufgenommenen Punkt mit nachfolgendem Wortlaut: „Berücksichtigung Belange Immissionsschutz - Vermeidung gebietsunverträgliche Beeinträchtigungen: Bemaßung i.V.m. dem Nachweis Einhaltung erforderliche Immissionsschutz-Abstandsflächen von ca. 100 m x ca. 30 m innerhalb des Plangebietes in Bezug auf den nördlich benachbart gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb "Am Oeschle" Haus-Nrn 6 & 7; Sachstand gem. Schreiben Landratsamt Unterallgäu - SG Immissionsschutz mit Az.: 31-1711.3/1 vom 30.04.2020“.)

Durch Einhaltung dieser Abstände von Wohnbebauung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb, sind keine erheblichen Belästigungen in dem geplanten Wohngebiet zu erwarten.

Weiterführend wird auf Ziffer 5.3.1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

D) Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Infolge der Ortsrandlage des Vorhabengebietes und der Bestands- und Nutzungssituation insbesondere der im Norden, Westen und südlich der „Memminger Straße“ angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen auftreten.

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

- Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch - Immissionsschutz i.V.m. dem Planvorhaben selbst sind aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und bereits vorhandene Nutzungs- / Siedlungsstruktur im Umfeld des Vorhabengebietes anlagen- und betriebsbedingt insb. mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) generell in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten. Des Weiteren werden auch die immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange i.V.m. den Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet auf Ebene des gegenständlichen Bauungsplanes vollumfänglich und inhaltlich abschließend in der Planung berücksichtigt – auf die Inhalte des § 10 der „Festsetzungen durch Text“ sowie der Ziffer 5 der „Hinweise durch Text“ und der Ziffer 8 dieser Begründung wird verwiesen.

Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch beispielsweise Baustellenfahrzeuge, Baulärm, Staubentwicklung, etc. auszugehen (insb. auch entlang der Erschließungsstraßen und v.a. der Straße „Am Oeschle“ und der „Memminger Straße“). Aufgrund v.a. von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls von keinen Auswirkungen in einem hierfür unüblichen Umfang bzw. insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungserheblichkeit auszugehen. Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Auswirkungen gegeben.

F) Erholungsnutzung

- Direkte Erholungsnutzung: Aufgrund von Lage und Realnutzungssituation weisen die überplanten Flächen keine (besondere) Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung / Naherholung auf. Auch bzgl. der angrenzenden Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer (i. E. Fuß-/Radweg entlang der „Memminger Straße“ sowie der Hohlwegeartig ausgeprägte Wirtschaftsweg westlich des PG und die Straße „Am Oeschle“, die im nördlichen Abschnitt in einen Wirtschaftsweg übergeht) ist von keinen grundsätzlichen Veränderungen auszugehen. Diese bleiben bei Umsetzung der Planung unverändert erhalten oder werden – im Fall des Abschnittes der Straße „Am Oeschle“, der derzeit als Wirtschaftsweg besteht – als Siedlungs- / Erschließungsstraße ausgebaut.

In diesem Zusammenhang ist zudem die aus gesamtplanerischer Sicht im Hinblick auf eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum bzw. eine grundsätzlich angestrebte Optimierung der Freiraumnutzung (i.S. einer Teilfunktion für die Naherholung / Erholungsnutzung) mit der Planung angestrebte möglichst gut ausgeprägte Durchgängigkeit / fußläufige Vernetzung des Baugebietes von Bedeutung. Auf die hierfür entsprechend festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Fläche für Fußweg“ wird verwiesen (s. hierzu detaillierte Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 9.1.1 dieser Begründung).

- Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Demgegenüber weisen die Flächen des PG aufgrund der Ortsrandlage sowie v.a. auch der Lage am Hang grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung bzw. den freien Blick in die Landschaft auf, insbesondere beim Blick aus Richtung Süden sowie vom östlich / südöstlich gelegenen Siedlungsbestand / -randbereich aus.

Allerdings kann auch hier eine nennenswerte Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietesumfeldes i.V.m. der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsbestand und insb. auch in Berücksichtigung sowohl von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und

Umfang des Planvorhabens als auch der umfangreichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption weitreichend ausgeschlossen werden.

- Bewertung: Auch auf das Schutzgut Mensch – Erholung sind allenfalls Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Aufgrund sowohl v.a. von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Vorhabens als insb. auch der umfangreichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption und die zudem planungskonzeptionell berücksichtigte, möglichst gut ausgeprägte Durchgängigkeit / fußläufige Vernetzung des Baugebietes ist diesbezüglich ebenfalls von keinen Auswirkungen in einem hierfür unüblichen Umfang bzw. insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen.

4.2.7 Kulturgüter / Denkmalschutz und Sachgüter

- Kulturgüter / Denkmalschutz; Bewertung: Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des “Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 14.04.2022 (diese kann bei der Gemeinde eingesehen werden) darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet auf der nach Südosten exponierten Terrasse oberhalb des Schmidbaches liegt und dass solche topographischen Situationen wegen der Wassernähe, ihrer hochwassergeschützten Lage und sowie der langen Sonneninsolation besonders siedlungsgünstig sind und regelmäßig Spuren vorgeschichtlicher Besiedlung aufweisen.

Dass bislang noch keine Funde aus diesem Bereich bekannt geworden sind, kann einerseits an fehlenden systematischen Beobachtungen in diesem Raum, andererseits durch die unter Ziffer 4.2.2. genannten partielle Überdeckung älterer Oberflächen durch kolluviale Sediment liegen.

Wegen der besonders siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler, insbesondere vorgeschichtliche Siedlungsspuren, zu vermuten.

Somit handelt es sich bei den Flächen des gesamten Plangebietes um **denkmalschutzrechtliche Verdachtsflächen nach Art. 7 BayDSchG.**

Aufgrund dessen ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine **denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren.

- Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu sind zu finden unter: „https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege Themen_denkmalvermutung-boden-denkmalschutz_2016.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).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung: „https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf“ sowie „https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf“, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

- Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern kann dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 entnommen werden: „https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf“ sowie der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege „https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf“ (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

Im PG selbst sind keine sonst. Kulturgüter wie z.B. nicht denkmalgeschützte Flurkreuze vorhanden. Die Lage des südwestlich des Vorhabengebietes bzw. südlich der „Memminger Straße“ an der Abzweigung des nach Richtung Süden führenden Feld- / Wirtschaftsweges gelegenen Flurkreuzes kann der nachrichtlich-informativen Eintragung in der Planzeichnung entnommen werden. Eine Beeinträchtigung des Flurkreuzes sowie der umgebenden Situation durch das Planvorhaben ist nicht gegeben.

- Sachgüter: Abgesehen von dem innerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitt der Straße „Am Oeschle“ sind im PG selbst keine weiteren Sachgüter vorhanden; die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als (Dauer)Grünland genutzt.

Im Hinblick auf die Bewertung des Schutzgutes Sachgüter (z.B. Sachwerte / Objekte innerhalb und v.a. auch im Randbereich / in der näheren Umfeld des PG) kann eine nennenswerte Erheblichkeit bzw. besondere Relevanz und Beeinträchtigung v.a. aufgrund der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsbestand sowie der Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietesumfeldes und v.a. auch in Berücksichtigung von Art (Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO), Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden.

Ggf. sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens baubedingte Auswirkungen bzw. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen im Allgemeinen zu erwarten. Dabei wird es insbesondere auch im Zuge des Straßenausbaus bzw. der Spartenerschließung entlang der Straße „Am Oeschle“ zeitweise zu entsprechenden Situationen kommen. Von einer baubedingten Beeinträchtigung der Sachgüter auf den benachbarten Privatgrundstücken ist allerdings nicht auszugehen. Eventuelle Schäden an Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen bzw. Sachgütern benachbarter Privatgrundstücke sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen. Dabei ist bzgl. einer grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben anzumerken, dass gerade

auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, zulässige Anzahl an Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen, etc.) innerhalb der Baugebietsteilflächen ein gesamtplanerisch-zielführendes und situativ gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt wird.

4.2.8 (Orts- /) Landschaftsbild

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des Vorhabengebietes ist, neben den Straßenräumen der südlich angrenzenden „Memminger Straße“ / Kr MN 17 (welche beidseits der Straßentrasse zudem eine mehr oder weniger gut ausgeprägte straßenraumbegleitende Gehölzbepflanzung aufweist) und der östlich gelegenen Straße bzw. Wirtschaftswegefäche „Am Oeschle“, vorrangig geprägt durch die östlich / südöstlich angrenzende Bestandsbebauung beidseits entlang des „Brühlweges“ sowie den auf der Hochterrasse gelegenen nördlich / nordöstlich an das PG angrenzenden großen landwirtschaftlichen Betrieb (Anwesen „Am Oeschle“ Hausnrn. 6 und 7, mit Milch- und Jungviehhaltung). Weiterhin sind für die Gesamtbewertung der schutzgutbezogenen Bestandssituation sowohl die intensiv landwirtschaftlich als (Dauer)Grünland genutzten Agrarflächen des PG selbst sowie der angrenzenden Flächen als auch die (hoch)baulichen Anlagen der beiden weiteren, direkt südwestlich des Vorhabengebietes gelegenen (urspr.) landwirtschaftlichen Anwesen von Relevanz (Anwesen „Memminger Straße“ Hausnrn. 23 und 18). Abschließend im Wesentlichen zu nennen sind, am Westrand des PG, der hohlwegeartig ausgebildete Wirtschaftsweg inklusive dessen mit markanten Gehölzstrukturen bewachsenen Flanken / Böschungsbereichen sowie der unmittelbar südwestlich benachbart der Plangebietsgrenze gelegene, zeitweise wasserführende „Schmidbach“. Das aus Richtung Süden aus einem landschaftlich weitgehend offengehaltenen, vergleichsweise engen Talraum kommende Fließgewässer wird in diesem Bereich von einem Brückenbauwerk der „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) überquert.

Weiterführend wird insb. auf die Inhalte des vorstehenden Kapitels 4.1 „Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Aufgrund der Lage der Bestandsbebauung bzw. der räumlichen Lage des Vorhabenbereiches gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie im Hinblick auf die vorstehend geschilderte Bestandssituation im Allgemeinen besteht eine relative Fernwirkung bzw. gewisse weiträumigere Einsehbarkeit des PG bereichsweise v.a. aus Richtung Nordwesten, von den dort gelegenen Flächen der Hochterrasse und insb. von dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg aus, der weiter südlich in eine hohlwegeartige Situation übergeht. Allerdings wird der diesbezüglich einsehbare Abschnitt / Flächenbereich dabei durch die vorbeschriebenen gut ausgebildeten Gehölzstrukturen auf den Flanken / Böschungsbereichen beidseits der hohlwegeartig ausgebildeten Wirtschaftswegefächen deutlich beschränkt / eingegrenzt.

Des Weiteren ist mit Blick auf den Standort / Lage des PG sowie die topographischen Gegebenheiten grundsätzlich auch eine Fernwirkung / Einsehbarkeit aus Richtung Süden bzw. dem landschaftlich weitgehend offengehaltenen, vergleichsweise engen Talraum des „Schmidbaches“ gegeben. Allerdings ist hier anzumerken, dass aus Richtung Süden sowohl bereits eine gewisse, grundsätzlich räumlich-wirksame Eingrünung durch zahlreiche straßenraumbegleitende Gehölze jüngeren Alters südlich entlang der „Memminger Straße“ sowie zwei ebenfalls jüngere und ein älteres Gehölz nördlich der Straßentrasse besteht, als auch im Gesamt-Zusammenhang der Blick aus dem Talraum heraus insb. durch die gut wahrnehmbaren (hoch)baulichen Anlagen der Bestandsbebauung nördlich, östlich / südöstlich sowie auch südwestlich (2 weitere urspr. landwirtschaftliche Anwesen) insgesamt vorbelastet ist.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Bewertung: Auf das Schutzgut Ortsbild und Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten,

zwischen gelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund des lediglich zeitweisen Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen und im Hinblick v.a. auf Lage / Standort sowie Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens und auch die vorstehend dargestellten Gebiets-Vorbelastungen sind diese allerdings, trotz der bereichsweisen potentiell erhöhten Einseh- bzw. Wahrnehmbarkeit des PG v.a. aus Richtung Nordwesten und Süden, insgesamt als vergleichsweise nur geringfügig zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingt ist hinsichtlich der neu ausgewiesenen Wohnbebauung, welche sich gerade auch in den potenziell einsehbareren Ortsrandlagen (Norden / Nordwesten und Süden) bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sowie insbesondere der Baugestaltung generell an den Grundzügen des regional-typischen Baustiles orientiert, insgesamt von keinen nennenswerten zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen. Die entsprechend relevanten Festsetzungs-Eckpunkte werden auf ein gesamtplanerisch-ziel führendes und situativ-gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt.

Abschließend ist als ein weiterer wesentlicher Planungs-Eckpunkt auch auf die positiven Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes durch die konkret getroffenen Festsetzungen zur Umsetzung von räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung hinzuweisen. Diesbezüglich weiterführend wird insb. auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. der Begründung verwiesen.

4.2.9 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: Im Wesentlichen bedingt die Überbauung / -formung bzw. teilweise Versiegelung von Flächen zum einen den Verlust dieser Flächen an sich für die Landwirtschaft sowie zugleich die Reduzierung bis hin zum teils auch vollständigen Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktionen des Bodens. Zum anderen besteht generell v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Gebiets-Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen (vorliegend zudem auch i.V.m. der erforderlichen Abführung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur zentralen Versickerungsanlage am Südostrand des PG im Bereich / unter der Straße „Am Oeschle“).

Eine weitere Folge der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen – die (potentielle) Störung / Vertreibung insbesondere von Kleintieren (u.a. Insekten, Kleinsäugetiere, Vögel, etc.) in den überbauten Bereichen und Randbereichen sowie der zu erwartende, insgesamt großflächige Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf. Zum einen handelt es sich bei den neu in Anspruch genommenen Flächen größtenteils um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes (Dauer)Grünland, zum anderen sind derart genutzte Flächen als Ausweich- / Ersatzlebensräume insbesondere im direkt an das PG angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich weit verbreitet. Zudem ist i.V.m. der „Nachfolgenutzung“ / nach Umsetzung bzw. erfolgter Entwicklung des Baugebietes generell auch von einer Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen (v.a. durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebieteingrünung sowie durch die auf den künftigen Frei- / Außenbereichen bzw. Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke erfolgenden Pflanzungen).

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen v.a. auch Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. v.a. mit Blick auf die räumliche Lage des PG gegenüber dem Siedlungsbestand, die Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumfeldes sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang

bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens und die festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung.

- Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete od. Bestandssituationen bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz und natürlicher Ressourcen ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben auszuschließen bzw. nicht relevant.

- Bewertung: 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 Umweltsrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

Deshalb sind im Ergebnis keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Das Plangebiet (PG) am südwestlichen Ortsrand von Ungerhausen bzw. im Ortseingangsbereich entlang der „Memminger Straße“ (Kr MN 17) befindet sich an dem von der Hochterrasse nach Richtung Süden und Südosten zum Talgrundbereich des „Schmidbaches“ hin abfallenden Gelände (i. E. Lage im westlichen / nordwestlichen „Hangleiten-Bereich“ des kleinen Fließgewässer-Talraumes) und bildet insbesondere nach Richtung Westen den künftigen Ortsrandbereich / Übergangsbereich zur freien Landschaft aus.

Aus der Ortsrandlage und diesen topographischen Gegebenheiten sowie der örtlichen Bestands- / Standortsituation ergibt sich eine besondere Bedeutung zum einen i.V.m. der Schaffung qualitätsvoller, raumwirksamer Grünstrukturen zur Ein- und Durchgrünungsstrukturen sowie zum anderen bzgl. der Umsetzung einer (den besonderen örtlichen Gegebenheiten) situativ-angepassten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungsstruktur u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäudekubaturen, gerade auch in den potenziell einsehbareren Ortsrandlagen im Norden / Nordwesten und Süden des PG, erfolgen. Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist ferner vorgesehen, dieser Situation deshalb neben der Berücksichtigung von entsprechend qualitätsvollen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen v.a. auch durch die Entwicklung einer grundsätzlich „aufgelockert“ wirkenden, aber dennoch insgesamt flächen- / raumsparenden Plangebiets-Bebauung Rechnung zu tragen.

Hierfür ist insbesondere auch die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität“ sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen ein entsprechender Regelungsbedarf v.a. auch i.V.m. der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.

Des Weiteren soll in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen Grünmaßnahmen bzw. zum einen von wirksamen Maßnahmen zur Baugebiets-Durchgrünung sowie zum anderen v.a. zur Schaffung einer starken bzw. nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung erfolgen.

Abschließend sind die örtlichen Besonderheiten, insbesondere die immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Belange) im gesamtkonzeptionellen Zusammenhang zu berücksichtigen.

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption, mit vorliegend 4 ost-west-gerichteten Bauzeilen und insgesamt 22 Baugrundstücken, basiert vor diesem Hintergrund auf der Schaffung attraktiver und qualitätsvoller Wohnbauflächen i.S. eines bürger- und insbesondere familienfreundlichen Grundstücksangebotes- mit Grundstücken, welche im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbar sind (in einem übergeordnet gesamtgebietsverträglichen Rahmen). Darunter befinden sich zum einen 11 Baugrundstücke für Einzelhäuser in Randlage / Ortsrandlage (mit ca. 650 – 865 m²) und weitere 9 im „Inneren“ des Baugebietes für eine wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung (mit ca. 675 – 740 m²). Zum anderen nutzt die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens die Möglichkeit an einem hierfür aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt überaus gut geeigneten Standort auf 2 Grundstücken (je ca. 1.590 m²) am Nordostrand des Baugebietes eine intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorzusehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Möglichkeit zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage). Dabei ist von Seiten der Gemeinde angestrebt, maßgebend sowohl die Umsetzung als auch die Nutzung dieser baulichen Anlagen mitzugestalten.

Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt im gesamtplanerischen Zusammenhang zugleich die Berücksichtigung eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, bewusster Umgang mit Grund und Boden dar. Dennoch soll das Baugebiet im Hinblick auf seine Gesamtstruktur auch einen insgesamt „aufgelockerten“ bzw. grundsätzlich locker strukturierten, ländlich-dörflich wirkenden Charakter aufweisen.

Im Ergebnis wird das gesamtkonzeptionell mit einer vierreihigen Bebauung geplante Baugebiet räumlich-funktional in 4 ost-west-gerichtete, raumbildende bzw. -wirksame Bauzeilen (sowie zusätzlich in eine das Gebiet nach Richtung Westen hin abschließende nord-süd-gerichtete Bauzeile) in Orientierung an eine ringförmig ausgebildete „innere“ bzw. zentrale Erschließungsstraße untergliedert, die als städtebaulich zielführende und zugleich identitätsstiftende Erschließungsachse fungiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) der einzelnen Bauzeilen weisen dabei bzgl. der Raumwirkung zueinander eine deutliche Distanz (räumlich getrennte Wirkung) von in der Regel mind. Rund 15 m auf.

Übergeordnete Zielsetzung ist es, in Berücksichtigung einer aus gesamtplanerischer Sicht möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einer v.a. auch möglichst hohen Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Entsprechend wurde insbesondere auch der Verlauf des Straßenraumes der neu geplanten ringförmigen „inneren“ bzw. zentralen Erschließungsachse, ausgehend von der Straße „Am Oeschle“ im Osten, mit einer großzügig-markanten, leicht geschwungen Grundausrprägung konzipiert. In planungskonzeptioneller Ergänzung hierzu erfolgen zusätzlich die Berücksichtigung einer besonders raumprägenden straßenbegleitenden Multifunktionsfläche von ca. 350 m² im „Gebiets-Inneren“ sowie die Sicherstellung einer v.a. auch guten fußläufigen Durchgängigkeit / Vernetzung des Baugebietes mit den angrenzenden / umgebenden Raumstrukturen. Des Weiteren wurden für diesen angestrebten Erhalt einer insgesamt qualitativ ausgebildeten, örtlich-identitätsstiftenden straßenräumlichen Gesamtsituation differenzierte Festsetzungen zur Anpflanzung strukturbildender Begleitgehölze beidseits entlang der Verkehrsflächen für eine deutlich räumlich-wahrnehmbare Baugebietsdurchgrünung getroffen.

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

A) Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, unterteilt in 6 Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-6“.

Im Ergebnis wird mit dieser vorliegenden Unterteilung in insgesamt 6 Baugebietsteilflächen – in Beach-

tung der Lage des Vorhabengebietes am Ortsrand und mit Blick auf die örtlich-besonderen Bestandsverhältnisse – den zu berücksichtigenden Belangen / Erfordernissen für die Schaffung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption, vorrangig in Bezug auf die Festsetzungen des (unterschiedlichen) Maßes der baulichen Nutzung und der Regelung der jeweils zulässigen Intensität der Wohnnutzungen (u.a. höchstzulässige Anzahl Wohneinheiten, Hausformen, etc.) in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung getragen.

So werden mit dieser vorgenommenen Ausweisung der sechs unterschiedlichen Baugebietsteilflächen insb. zum einen die Belange i.V.m. der Schaffung einer situativ-verträglichen Ortsrand-Situation berücksichtigt („WA-1“, „WA-2“ und „WA-4“) und gerade auch in den potenziell einsehbareren Ortsrandlagen im Norden / Nordwesten und Süden des PG bedarfsgerechte Festsetzungen v.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen getroffen (u.a. nur Satteldachformen – außer im „nicht einsehbareren“ Baugebiet „WA-2“ am Westrand -, ausnahmslos Einzelhaus-Bebauung, GRZ von 0,3, etc.; i.S. einer gesamt-konzeptionellen Berücksichtigung der Abnahme der baulichen Intensität zu den von „Außen“ / der freien Landschaft aus wahrnehmbaren Ortsrandbereichen). Zum anderen kann mit dieser Unterteilung planungskonzeptionell in den „innenliegenden“ bzw. nicht von Außen“ / der freien Landschaft aus wahrnehmbaren Bereichen (Teilgebietsflächen „WA-3“ und „WA-5“) eine aus gesamt-konzeptioneller Sicht verträgliche weiterführend flexible, alternativ zur Umsetzung mögliche Bebauung mit Doppelhäusern berücksichtigt werden.

Abschließend nutzt die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens - am Nordostrand des Baugebietes im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-6“ - die Möglichkeit an einem hierfür aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt überaus gut geeigneten Standort (insb. in Bezug auf die Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes bzw. die „räumlich-wirksame städtebauliche Lage“ sowie auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der v.a. verkehrstechnischen Erschließung und der zur Umsetzung möglichen, situativ ausgeprägten Anlagen- / Baugebietseingrünung) auf 2 Grundstücken eine intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorzusehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Möglichkeit zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage).

B) Im Hinblick auf den aktuellen planungsrechtlichen Sachstand für Planaufstellungsverfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB können Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO nur dann über § 13b BauGB entwickelt werden, wenn sichergestellt ist, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind. Im Wesentlichen erfolgt dies, um zum einen dem auf die Förderung des Wohnungsbaus gerichteten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf den Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-Richtlinie Rechnung zu tragen. Zum anderen soll ein bzgl. dieser Nutzungen grundsätzlich zu erwartendes, erhöhtes Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential gegenüber der mit dem Planvorhaben insb. geförderten Wohnnutzung bzw. -bebauung vermieden werden (u.a. erhöhter Fahrzeugverkehr, Gebiets-Beunruhigung z.B. i.V.m. Lärm, unverträgliche bauliche Strukturen, etc.). Dies wurde unter Ziffer 2. der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Zudem werden die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet (PG), aufgrund der grundsätzlichen planungskonzeptionellen, in erster Linie auf die Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum ausgerichteten Haupt-Zielsetzung des Baugebietes (vgl. hierzu u.a. Kapitel 1. der Begründung) als nicht gebietsverträglich bewertet und deshalb ausgeschlossen. Gerade auch bei der Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ wäre von einem damit verbundenen bzw. zu erwartenden erhöhten Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential auszugehen (insbesondere durch ggf. erhöhten Andienungs- bzw. Gäste- / Kundenverkehr sowie Gebiets-Beunruhigung z.B. durch Lärm, etc.).

Zusammenfassend ist allerdings festzuhalten, dass vorliegend der Gebietscharakter bzw. die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO (das gegenständlich insbesondere auf die Förderung der Schaffung von Wohnraum abzielt) trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen dennoch erhalten bleibt. Aufgrund der übrigen zulässigen Nutzungen des Nutzungskataloges gem. § 4 BauNVO ist grundsätzlich unverändert eine deutliche Abgrenzung / Unterscheidung zum Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO weiterhin gegeben.

- C) Des Weiteren ist eine Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk als fernmelde-technische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (und i.S. von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im PG allgemein unzulässig. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Erhaltung des Gebietscharakters sowie im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz und zur nachhaltigen Sicherstellung des Wohnfriedens. Darüber hinaus wird eine Anforderung für eine diesbezügliche allgemeine Zulässigkeit im PG insbesondere allein schon aufgrund der Flächengröße und räumlichen Lage des Vorhabengebietes gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge nicht gesehen. Zudem ist festzuhalten, dass im näheren Gebietsumgriff – östlich der Plangebietflächen – entsprechende, hierfür deutlich besser geeignete gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorhanden sind, in denen eine allgemeine Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen für die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen gegeben ist.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die getroffene Festsetzung im Hinblick v.a. auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge / -bestand sowie auch bzgl. der Bestandssituation des bereits bestehenden Mobilfunkanlagen-Systems die Verpflichtung des Grundgesetzes zu einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde (gem. Art. 87 f. Abs. 1 GG) nicht berührt ist.

- D) Abschließend wird als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes bzw. der Baugebiets-Teilflächen eine differenzierte Regelung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude unterschieden nach den Baugebiets-Teilflächen WA-1“ bis „WA-5“ sowie auch den darin zulässigen Hausformen festgelegt.

So wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude für Einzelhäuser in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ auf maximal 2 WE begrenzt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) für eine in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ alternativ ebenfalls zulässige Doppelhausbebauung beträgt, auf Grundlage der diesbezüglich vorgenommenen Prüfung der in der Planzeichnung festgelegten Grundstücksflächen-Konzeption, pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) 1 WE bei einer Grundstücksgröße bis 420 m² sowie 2 WE bei einer Grundstücksgröße über 420 m². Insgesamt wird damit erreicht, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude / Doppelhaushälfte in Berücksichtigung der zur Umsetzung vorgesehenen bzw. in der Planzeichnung entsprechend eingetragenen Grundstücke (mit Flächengrößen von ca. 650 m² bis ca. 865 m²), bezogen auf die unterschiedlichen Hausformen, in einem weitreichend ausgewogenen Verhältnis zueinander festgelegt werden, was gerade auch mit Blick auf die sich letztlich ergebenden Nutzungsintensitäten der Baugebietsteilflächen von Bedeutung ist.

Zusammenfassend soll mit diesen Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Gesamt-Plangebiet in erster Linie (nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer nachhaltig-zukunftsträchtigen, „generationenübergreifenden“ Nutzungs-Situation) neben einer Hauptwohnung auch die Möglichkeit für die Umsetzung einer untergeordneten Einliegerwohnung zugelassen werden. Zielsetzung ist es gerade auch auf Grundlage des weiterhin festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und insbesondere i.V.m. der max. zulässigen Grundflächenzahl der Haupt- / Wohngebäude (s. nachfolgendes Unterkapitel) eine situativ-verträgliche, familiengerechte Bebauung zu schaffen.

Dagegen wird für die Baugebietsteiffläche „WA-6“ weder eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen pro (Wohn)Gebäude noch eine Mindestgrundstücksgröße für Hausformen (s. hierzu nachfolgendes Unterkapitel 5.1.2, Unterpunkt B) festgelegt.

Die Gebäude in dieser vorrangig durch die Gemeinde selbst zur Entwicklung vorgesehenen Baugebietsteiffläche sollen gerade auch diesbezüglich eine grundsätzlich weitreichend flexible bauliche Verwertbarkeit im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebietsverträglichen und situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen Gesamtkonzeption aufweisen. Dabei sollen die baulichen Anlagen möglichst weitreichend in einer kompakten, flächen- und raumsparenden sowie barrierefreien Ausführung errichtet werden sowie vorzugsweise die Errichtung insbesondere von seniorengerechten, behindertenfreundlichen Wohnungen erfolgen (nach Möglichkeit u.a. mit in die Gebäude integrierten Liftanlagen, schwellenfreien Räumen, bodengleichen Duschen, etc.).

Abschließend ist festzuhalten, dass die vorstehend getroffenen Regelungen bzgl. der höchstzulässigen Anzahl Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude vorliegend auch wesentlich zur Sicherstellung einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität im Gesamt-Gebiet beitragen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen, Grundflächenzahlen (GRZ) und mit Ausnahme der Baugebietsteiffläche „WA-6“ die Höchstmaße für die Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Zum anderen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Angaben und Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß maßgebend.

• Bzgl. der „Festsetzungs-Kulisse“ der Baugebietsteiffläche „WA-6“ ist generell folgendes anzumerken: Aufgrund der hierfür aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt überaus gut geeigneten Standort-Situation der 2 Grundstücke am Nordostrand des Baugebietes (insb. in Bezug auf die Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes bzw. die „räumlich-wirksame städtebauliche Lage“ im PG sowie auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der v.a. verkehrstechnischen Erschließung und der zur Umsetzung möglichen, situativ ausgeprägten Anlagen- / Baugebietseingrünung) nutzt die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens die Möglichkeit dort eine intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorzusehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Möglichkeit zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage).

Dabei ist von Seiten der Gemeinde angestrebt, maßgebend sowohl die Umsetzung als auch die Nutzung dieser baulichen Anlagen mitzugestalten. Dort soll grundsätzlich Wohnraum möglichst für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Im Ergebnis sollen sowohl die Bedürfnisse von (jungen) Familien als auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen bestmöglich berücksichtigt werden. So strebt die Gemeinde eine möglichst weitreichende Schaffung von barrierefreien, behinderten- und/oder seniorengerechten Wohnungen an.

Aufgrund dessen wird für die Baugebietsteiffläche „WA-6“, neben eines entsprechend höheren bzw. umfangreicheren „Maßes der baulichen Nutzung“ (v.a. höchstzulässige Wand- und Firsthöhe & sowie Anzahl Vollgeschosse „II+D“), insbesondere auch weder eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen pro (Wohn)Gebäude (s. Ausführungen unter vorstehender Ziffer 5.1.1) noch eine Mindestgrundstücksgröße für Hausformen (s. nachfolgende Inhalte) festgelegt bzw. wurde im gesamtkonzeptionellen Kontext auf diesbezügliche Beschränkungen gezielt verzichtet.

Im Ergebnis sollen die Gebäude / baulichen Anlagen in dieser vorrangig durch die Gemeinde selbst maßgebend zur Entwicklung vorgesehenen Baugebietsteiffläche gerade auch diesbezüglich eine grundsätzlich weitreichend flexible bauliche Verwertbarkeit und Nutzungs-Kulisse im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebietsverträglichen und situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen Gesamtkonzeption aufweisen. Dabei sollen die baulichen Anlagen möglichst weitreichend in einer kompakten, flächen- und

raumsparenden sowie barrierefreien Ausführung errichtet werden sowie vorzugsweise die Errichtung insbesondere von seniorengerechten, behindertenfreundlichen Wohnungen erfolgen (nach Möglichkeit u.a. mit in die Gebäude integrierten Liftanlagen, schwellenfreien Räumen, bodengleichen Duschen, etc.).

A) Im Hinblick auf die Konzeption der vorgeschlagenen, zur Umsetzung kommenden Baugrundstücke in den 6 Baugebietsteilflächen sowie die gewünschte Schaffung einer sowohl übergeordnet-städtebaulich bzgl. der baulichen Intensität zu den Plangebietsrändern hin „gestaffelten“ Bebauung als auch einer grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbaren baulichen Realisierungsmöglichkeit wurden zum einen für die Teilgebietsflächen „WA-1“, „WA-2“ und „WA-4“ an den Randbereichen des PG (mit einer nur zulässigen Einzelhausbebauung) die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,3 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf einen Wert von 0,5 festgesetzt.

Zum anderen beträgt für die „Innenliegenden“ / im Zentrum des PG gelegenen Teilgebietsflächen „WA-3“ und „WA-5“ (mit einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung) die GRZ max. 0,4 und die GFZ max. 0,8 - gerade auch im Hinblick auf die benötigten höheren Werte i.V.m. der Umsetzung / Realisierung einer Doppelhausbebauung. Für die Baugebietsteilfläche „WA-6“, in der zusätzlich zu einer Einzel- und Doppelhausbebauung auch Hausgruppen zulässig sind, ist ebenfalls eine GRZ max. 0,4, jedoch keine GFZ festgesetzt; diesbezüglich wird auf die vorstehenden, zur „Festsetzungs-Kulisse“ der Baugebietsteilfläche „WA-6“ ausgeführten Inhalte weiterführend verwiesen.

- Die festgelegten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) bewegen sich für die Bereiche der Baugebietsteilflächen „WA-3“, „WA-5“ und „WA-6“ damit an der Obergrenze der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 17 BauNVO. Darüber hinaus ist die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und Flächen für sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben.

Ferner werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch zur Berechnung der zulässigen Geschossfläche / Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) hinzugerechnet. Dies erfolgt bzgl. der betreffenden Baugebietsteilflächen „WA-1“, WA-2“ & „WA-4“ in erster Linie zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Möglichkeit für eine zielführende bauliche Verwertbarkeit im gesamtkonzeptionell gewünschten Umfang (vor dem Hintergrund der ansonsten rechnerisch nur anzusetzenden, flächenmäßig ggf. zu geringen Bauland-Flächen). Bzgl. der Teilgebietsfläche „WA-6“ wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Im Ergebnis darf damit bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (bzw. mit jeweiliger Einbeziehung / -berechnung der privaten Grünflächen) aller Baugrundstücke im PG eine Flächenüberbauung von insgesamt max. 52,5 % der Bauland-Fläche in den Baugebietsteilflächen „WA-1“, WA-2“ & „WA-4“ sowie von max. 60 % in den Baugebietsteilflächen „WA-3“, WA-5“ & „WA-6“ erfolgen.

Zusätzlich darf im Hinblick auf eine gesamtkonzeptionell zielführende, situativ-bedarfsgerechte Planung in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ die zulässige Grundflächenzahl durch die dort zulässigen Tiefgaragen bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden (sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

- Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der im vorliegenden Planungsfall letztlich anzusetzenden Geschossfläche / Geschosflächenzahl (GFZ) wurde festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Mit Blick auf die Planungs-Intention bzw. die gewünschte hohe Flexibilität der Konzeption in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ ist ergänzend hierzu festgesetzt, dass in Gebäuden integrierte (Tief)Garagen / (Tief)Garagenzufahrten von dieser Geschossflächenberechnung ausgenommen sind (§ 21a Abs. 1

BauNVO).

Fazit: Aus gesamtplanerischer Sicht sind durch die unterschiedlichen Festsetzungen bzgl. der zulässigen GRZ (gleiches gilt im Wesentlichen für die Werte der GFZ) die höheren Werte für die maximale überbaubare Fläche im Bereich der Baugebietsteilflächen „WA-3“, „WA-5“ und „WA-6“ zum einen v.a. aufgrund des benötigten Umfangs für die Flächenüberbauungen i.V.m. einer situativ-bedarfsgerechten, gesamt-konzeptionell zielführenden Umsetzungsmöglichkeit der in diesem Bereich zusätzlich zulässigen Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung grundsätzlich erforderlich. Zum anderen wird damit aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht die gewünschte, generell zu berücksichtigende Zielsetzung einer gebietsbezogenen Staffelung / Abnahme der baulichen Intensität des (künftigen) Siedlungsgefüges zum Ortsrand hin bzw. gegenüber der angrenzenden freien Landschaft erreicht.

- B)** Weiterhin erfolgt im planerischen Gesamtkontext (insbesondere auch zusammen mit der Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen der Zulässigkeiten bzgl. der Wohneinheiten (WE; s. vorhergehendes Kapitel 5.1.1, Unterpunkt D)) für eine ortsplannerisch-städtebaulich zielführende Regelung der Nutzungsintensität bzw. baulichen Dichte in den Baugebietsteilflächen sowohl die Festsetzung der Zulässigkeit von max. II Vollgeschossen in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ als auch die Festlegung, dass die Mindestgrundstücksgröße im Vorhabengebiet 500 m² pro Einzelhaus und mind. 250 m² pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) betragen muss. Bzgl. der Zulässigkeit der Hausformen wird auf das nachfolgende Unterkapitel 5.1.3, Unterpunkt C) inhaltlich verwiesen. Für die Baugebietsteilfläche „WA-6“, in der auch Hausgruppen zulässig sind, wurde dagegen aus vorstehend bereits ausgeführten Gründen keine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen sowie bzgl. der maximal zulässigen Vollgeschosse eine Zulässigkeit von „II+D“ getroffen (bzw. max. 2 Vollgeschosse sowie zusätzlich das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig).

Mit diesen Festsetzungen und darunter insbesondere den betreffenden Regelungen bzgl. der Mindestgrundstücksgrößen erfolgt die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Bebauung / Bebauungsdichte. Damit wird in Berücksichtigung v.a. auch der Bestandssituation und Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge die Entwicklung einer grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild-Situation im PG gefördert sowie eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes erreicht (v.a. auch im Hinblick auf die Vermeidung einer ggf. zu kleinteiligen sowie eine zu hohe Nutzungsintensität / bauliche Dichte aufweisende, gebietsunverträgliche Bebauung (mit ggf. einer Vielzahl einzelner kleinerer Grundstücksabmarkungen)).

- C)** Für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper, welche sich i. E. aus den Festsetzungseckpunkten insbesondere zu den Wand- / Firsthöhen (WH; FH), den Dachneigungen (DN) sowie zu den Höhenlagen (OK RFB EG) und i.V.m. dem Zulässigkeits-Maßstab der Geländeänderungen bzw. Freilegung von Gebäuden / Gebäudeteilen ergibt, gelten nachfolgende Regelungen, die im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet und gesamtgebietsverträglich für eine sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung angesehen werden.

Diese wurden u.a. auf Grundlage v.a. der örtlich-situativen Gegebenheiten / räumlichen Bestandsverhältnisse sowie auch der positiven Erfahrungswerte bzw. einer Berücksichtigung bewährter Festsetzungseckpunkte (vorrangig auch in Anlehnung an die „regionaltypische Hauslandschaft“) im Rahmen der Realisierung von in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten baulichen Entwicklungen und Bauvorhaben festgelegt.

Insgesamt wird damit eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

- Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“:

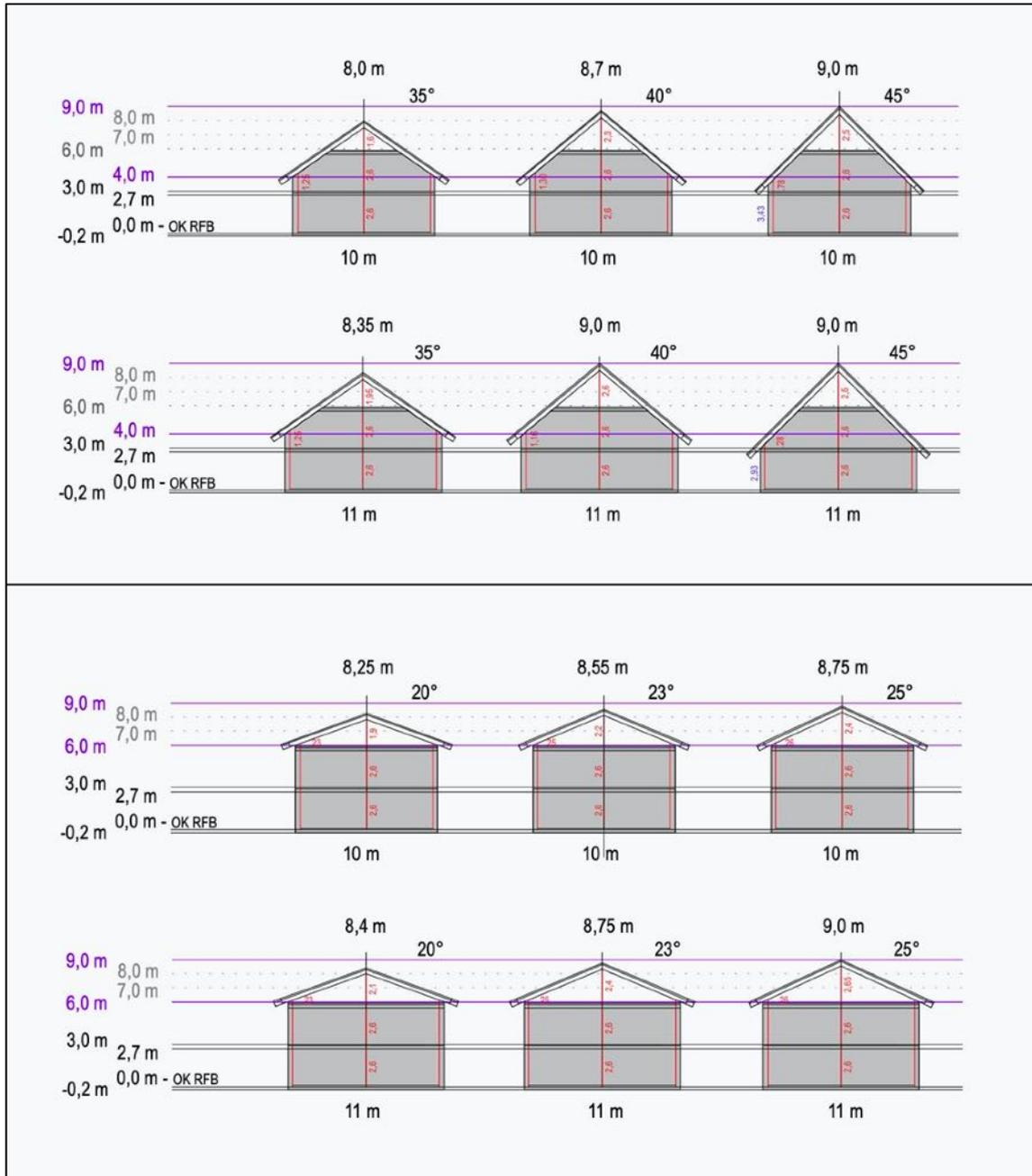
Ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption wird in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ die Möglichkeit für eine Umsetzung von 2 „Gebäude-Typen“ bzw. Typen an verträgli-

chen Baukörpern insbesondere mit unterschiedlichen max. Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) sowie Wertespannen von Dachneigungen (DN) entsprechend festgelegt:

- „Gebäude-Typ 1“, mit einer DN zwischen 35°-45°.
Die WH beträgt max. 4,0 m in den Teilgebietsflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ bzw. in den stärker topographisch beeinflussten (Berücksichtigung der Geländebeziehungen) Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ hang- / nordseitig max. 4,0 m sowie tal- / südseitig max. 7,0 m.
Die FH beträgt max. 9,0 m in den Teilgebietsflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ bzw. in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ hang- / nordseitig max. 8,5 m sowie tal- / südseitig max. 11,5 m.
- „Gebäude-Typ 2“, mit einer DN zwischen 20°-25°.
Die WH beträgt mind. 5,2 und max. 6,0 m in den Teilgebietsflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ bzw. in den stärker topographisch beeinflussten (Berücksichtigung der Geländebeziehungen) Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ hang- / nordseitig mind. 5,2 und max. 6,0 m sowie tal- / südseitig max. 7,0 m.
Die FH beträgt 9,0 m in den Teilgebietsflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ bzw. in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ hang- / nordseitig max. 8,5 m sowie tal- / südseitig max. 11,5 m.

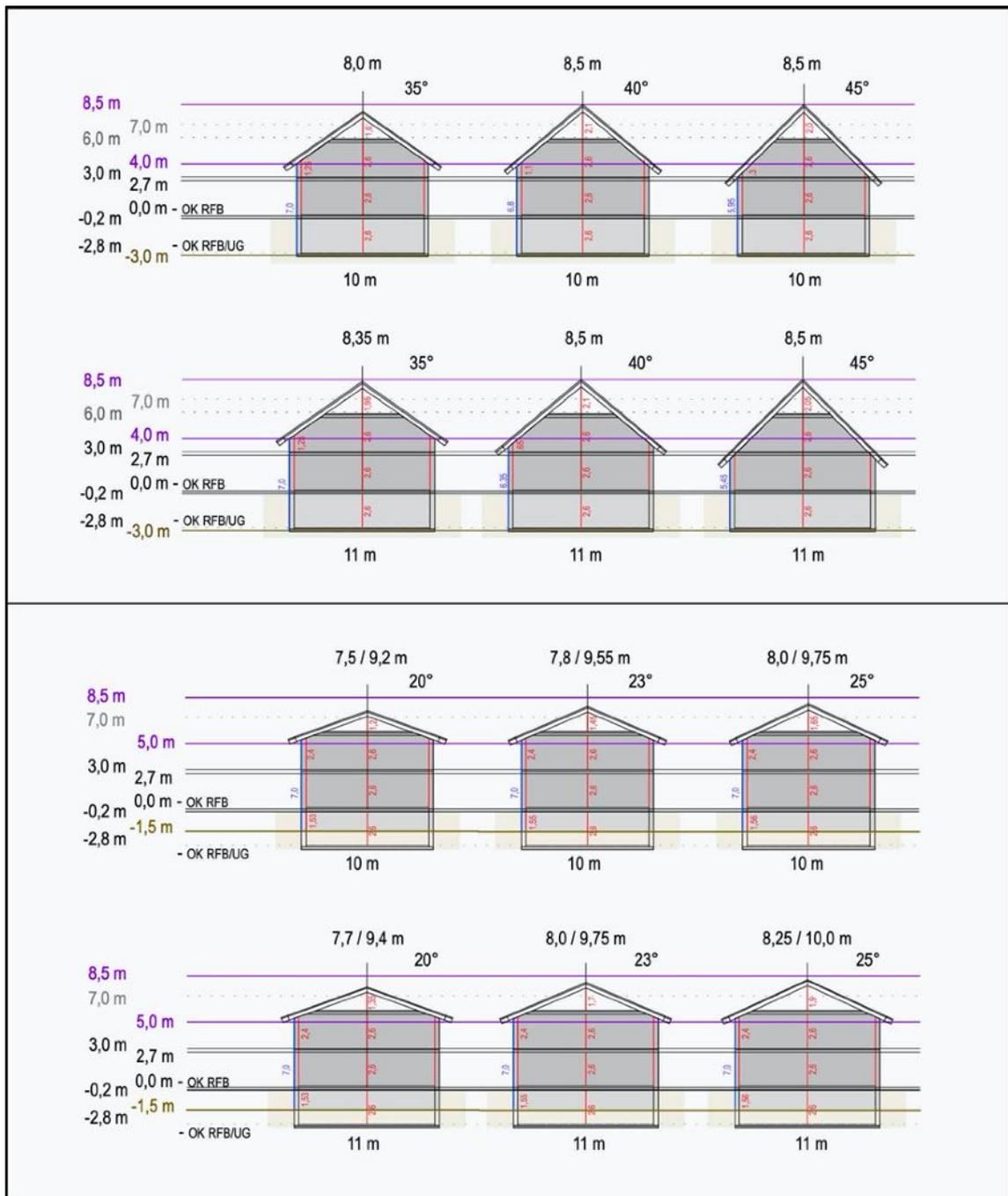
Weiterführend wird auf die im Einzelnen getroffenen Regelungen für das jeweilige Höchstmaß der Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) unter der Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen!

Auf die beiden nachfolgenden plangraphisch eingefügten Unterlagen „Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung (...) zum einen in Bezug auf die Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ sowie zum anderen bzgl. der topographisch „bewegteren“ / beeinflussten (Berücksichtigung der Geländebeziehungen) Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ wird ergänzend hingewiesen:



Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ - Gebäude-Typ 1 (oben) sowie Gebäude-Typ 2 (unten):

Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) für eine Gebäudebreite von 10,0 m & 11,0 m, bei Ausschöpfung max. WH von 4,0 m (Gebäude-Typ 1) und 6,0 m (Gebäude-Typ 2) sowie Dachneigungen (DN) von 35°, 40° & 45° (Typ 1) bzw. 20°, 23° & 25° (Typ 2).



Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ (Ansicht von Süden / talseitig) - Gebäude-Typ 1 (oben) sowie Gebäude-Typ 2 (unten): Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) für eine Gebäudebreite von 10,0 m & 11,0 m, bei Ausschöpfung max. WH von 4,0 m (Gebäude-Typ 1) und 6,0 m (Gebäude-Typ 2) sowie Dachneigungen (DN) von 35°, 40° & 45° (Typ 1) bzw. 20°, 23° & 25° (Typ 2).

Dabei ist grundsätzlich anzumerken, dass beim „Gebäude-Typ 1“ zur Vermeidung gesamtkonzeptionell unverträglicher Baukörper bzw. Gebäudeproportionen / -kubaturen wie insbesondere auch „Bungalowartige“ Baukörper-Typen (mit einer v.a. auch bzgl. der Firsthöhen-Entwicklung unverträglichen räumlichen Ausprägung / Wirkung) nur eine Wandhöhe (WH) bis max. 4,0 m (bzw. in den Teilgebieten „WA-4“ & „WA-5“ topographisch bedingt tal- / südseitig bis max. 7,0 m) sowie ausnahmslos Satteldachformen mit (steilen) Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig sind.

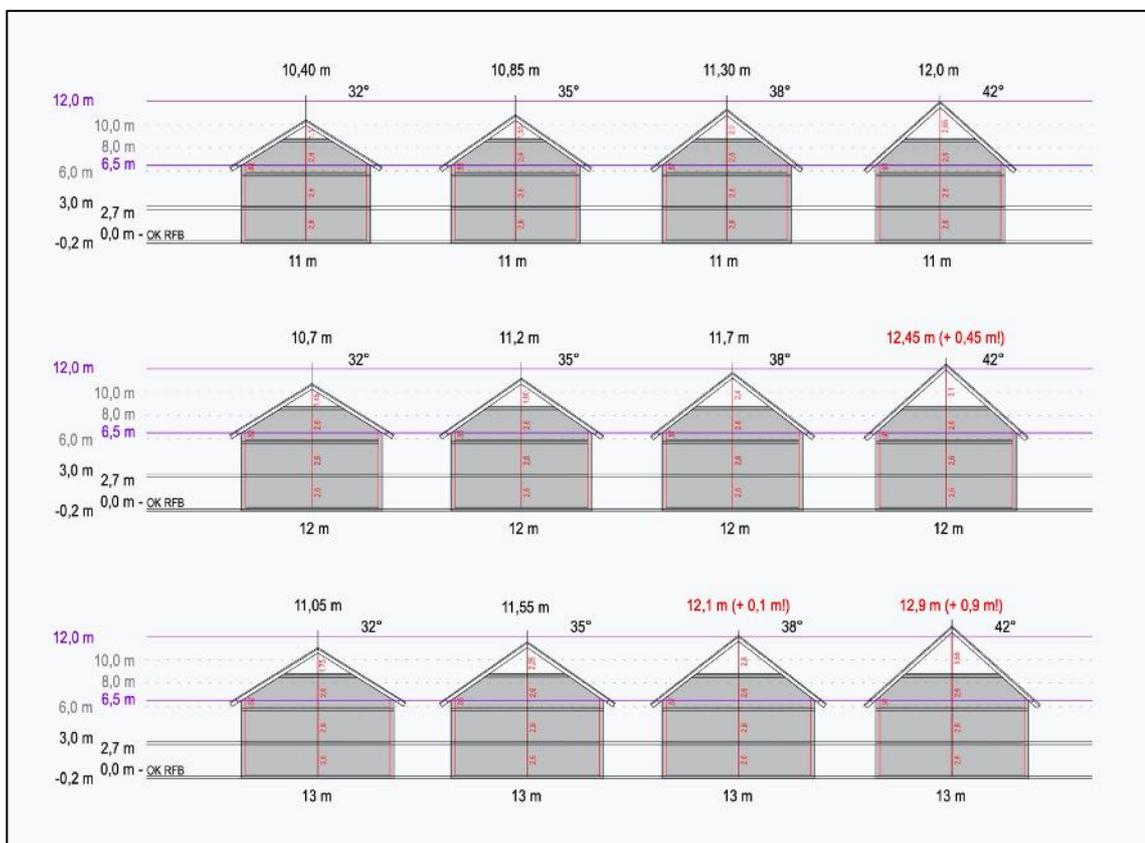
Aus denselben Gründen wurde beim „Gebäude-Typ 2“ mit flachen Dachneigungen zwischen 20° bis 25° auch eine Mindest-Wandhöhe (WH) von mind. 5,2 m (in den Teilgebieten „WA-4“ & „WA-5“ ebenfalls straßenzugewandt bzw. hang- / nordseitig) festgelegt.

Des Weiteren wurde die Firsthöhe (FH) beider „Gebäude-Typen 1 und 2“ in den stärker topographisch beeinflussten (Berücksichtigung der Geländeverhältnisse) Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ gegenüber dem Zulässigkeits-Maßstab in den übrigen Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ insbesondere auch aufgrund der dort süd- / talseitig deutlich erhöhten Zulässigkeit bzgl. der Wandhöhe (Erhöhung max. zulässige WH auf jeweils 7,0 m) im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche, insgesamt stimmige Situation der Gebäude-Höhenentwicklung hang- / nordseitig um 0,5 m auf einen Wert von max. 8,5 m reduziert sowie tal- / südseitig auf einen gesamtverträglichen Wert von max. 11,5 m festgelegt.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen wird für eine abschließende Bestimmtheit der max. zulässigen Höhenentwicklung der Haupt- / Wohngebäude schließlich noch festgelegt, dass die Gebäudebreite (kürzere Gebäudesseite / Giebelseite) in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ ein Höchstmaß von max. 11 m nicht überschreiten darf (s. nachfolgendes Unterkapitel 5.1.5 zur Gestaltung baulicher Anlagen).

- Baugebietsteilflächen „WA-6“:

In der Teilfläche 6, für die dort zur Umsetzung (maßgebend durch die Gemeinde mitgestaltet) vorgesehene intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung), wurde im Hinblick auf eine gesamtkeptionell zielführende bauliche Entwicklung eine WH von max. 6,5 m sowie eine FH von max. 12,0 m festgelegt. Die Wertespanne der zulässigen DN beträgt dabei 32°-42°:



Baugebietsteilfläche „WA-6“ (Geschosswohnungsbau):

Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur für eine Gebäudebreite von 11,0 m, 12,0 m & 13,0 m, bei Ausschöpfung max. WH von 6,5 m sowie Dachneigungen (DN) von 32°, 35°, 38° & 42° (mit rotem Farbton gekennzeichnete FH-Angabe = Überschreitung max. zulässige FH von 12,0 m!).

- Weiterführend ist anzumerken, dass in allen Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-6“ die vorstehend ausgeführten bzw. genannten Wandhöhen (WH) für die gewünschte Ermöglichung einer weitreichend flexiblen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke (in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen) nicht für Quergiebel (bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten gelten.
- Festlegung / Bestimmung der „oberen und unteren Höhenbezugspunkte“ der Wand- und Firsthöhen: Im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenbezugspunkte werden die vorstehenden Wand- und Firsthöhen der Gebäude durch folgende untere bzw. obere Bezugspunkte bestimmt:
 - Die max. zulässigen Wandhöhen (WH) in den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ sowie auch „WA-6“ sowie die hang- / nordseitigen WH in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ werden durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt.
 - Die max. zulässigen Firsthöhen (FH) in den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ sowie auch „WA-6“ sowie die hang- / nordseitige FH in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ werden durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First bestimmt.
 - Die max. zulässigen tal- / südseitigen Wandhöhen (WH) in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ werden definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt mit der UK der Dachhaut bzw. des Dachsparrens in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand als oberer Bezugspunkt.
 - Die max. zulässige tal- / südseitige Firsthöhe (FH) in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und der OK der Dachhaut am First als oberer Bezugspunkt.

Bezüglich der im PG zulässigen und / oder umzusetzenden bzw. herzustellenden Geländeänderungen sowie der Integration der Gebäude wird weiterführend auf die entsprechenden Inhalte unter dem nachfolgenden Kapitel 6. „Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption“, Unterpunkt E) „Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländeänderungen (...)“ verwiesen.

D) Höhenlage der Gebäude

Zur Sicherstellung der Umsetzung einer gesamtkonzeptionell zielführenden, auch weitreichend barrierefreien, zukunftssträchtigen Bebauung wird das Maß für die max. zulässigen Höhenlagen der Gebäude für jedes Baugrundstück festgesetzt. Dabei erfolgt vorliegend für eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit eine Festsetzung der entsprechenden Höhenlagen der Rohfußboden-Oberkanten des Erdgeschosses (OK RFB EG) der Gebäude in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull).

Dabei wurde die jeweils festgesetzte OK RFB EG (in m ü.NN) für jedes einzelne der Baugrundstücke, abschließend i.V.m. der parallel zur Bauleitplanung fachplanerisch erstellten Erschließungs- / Verkehrsplanung ermittelt (Ing.-Büro für Tiefbau GdR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten). Bzgl. der festgesetzten Werte wird entsprechend auf die Ziffern 3.6 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Grundstücks-Nummerierung auf der Planzeichnung verwiesen.

Darüber hinaus sind für eine weitreichende Sicherstellung der grundsätzlichen Funktionalität dieser Höhenlagen-Konzeption auch für den Fall einer ggf. erfolgenden grundstücksübergreifenden Doppelhausbebauung in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ festgesetzt, dass für beide Doppelhaushälften jeweils der höhere Wert der festgesetzten Höhenlage der betreffenden Grundstücke der unter vorgenannter Ziffer 3.6 festgelgten Werte für die OK RFB EG (in m ü.NN) maßgebend ist.

Das Weiteren wurde im Zusammenhang mit dieser Konzeption zur Festlegung der Gebäude-Höhenlagen im Hinblick auf eine weitreichend zielführende Funktionalität der Planung zusätzlich die

Festsetzung getroffen, dass den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden können.

Sichtbare / räumlich wirksamen Sockelhöhe: Abschließend wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in den Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“, „WA-3“ und „WA-6“ die raumwirksam sichtbare Sockelhöhe der Gebäude, definiert als Abstand zwischen der OK RFB EG und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig / in alle Himmelsrichtungen generell auf eine Höhe von max. 0,5 m festgelegt wird. Ebenfalls gilt dies in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“ für die hang- / nordseitigen Außenwände / Gebäudefassaden (auf die Inhalte des § 9 „Aufschüttungen / Abgrabungen“ wird entsprechend verwiesen).

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

A) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen wurde zur gesamtplanerisch gewünschten Sicherstellung einer wirksamen / wahrnehmbaren räumlichen Grundordnung bzw. einer räumlich einheitlich geordnet und in der Gesamtheit zusammengehörend wirkenden Abfolge der Bebauung generell in einer konsequenten Ausrichtung und engen Orientierung am Verlauf der Verkehrsflächen vorgenommen. In den übrigen straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Bereichen sind insbesondere ausreichende Abstände zu Grünflächen und benachbarten Privatflächen / Baugrundstücken berücksichtigt.

Im Ergebnis wird das gesamtkonzeptionell mit einer vierreihigen Bebauung beplante Baugebiet räumlich-funktional in 4 ost-west-gerichtete, raumbildende bzw. -wirksame Bauzeilen (sowie zusätzlich in eine das Gebiet nach Richtung Westen hin abschließende nord-süd-gerichtete Bauzeile) in Orientierung an eine ringförmig ausgebildete „innere“ bzw. zentrale Erschließungsstraße untergliedert, die als städtebaulich zielführende und zugleich identitätsstiftende Erschließungsachse fungiert.

Insbesondere weisen dabei die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) dieser vier Bauzeilen bzgl. der sich ergebenden Raumwirkung (i.V.m. einer künftig zur Umsetzung kommenden Bebauung) zueinander eine deutliche Distanz (räumlich getrennte Wirkung) von in der Regel mind. Rund 15 m auf. Insgesamt wurde entlang der neu geplanten, ringförmigen zentralen Erschließungsachse – in Berücksichtigung der Gesamt-Situation und v.a. auch bzgl. der räumlichen Lage und Zuschnitte (Breite, Raumtiefe, etc.) der künftigen Baurundstücke – ein Abstand der Baugrenzen gegenüber den Öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel von durchgehend mind. 3 m bzw. 5 m südlich und westlich entlang des Straßenraumes sowie bis zu 8 m nördlich und 5 m östlich entlang der Straßenbegrenzungslinien planungskonzeptionell vorgesehen.

Übergeordnete, generelle Zielsetzung im Gesamtplan-Gebiet ist es in Berücksichtigung einer situativ-verträglichen, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen grundsätzlich abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einem v.a. auch möglichst großen (Flächen)Potential für eine hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen sowie gleichzeitig auch eine qualitätsvolle, möglichst großzügig wirkende räumliche Situation auf den Baugrundstücken selbst sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere auch der Verlauf des Straßenraumes der neu geplanten ringförmigen „inneren“ bzw. zentralen Erschließungsachse, ausgehend von der Straße „Am Oeschle“ im Osten, mit einer großzügig-markanten, leicht geschwungen Grundaussprägung konzipiert.

Fazit: Insgesamt wurden die Baufelder aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibili-

tät i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Firstrichtungen bzw. Ausrichtung der Hauptgebäudekörper wird durch den leicht geschwungenen Straßenraum, insgesamt eine abwechslungsreich-aufgelockert aber dennoch einheitlich-geordnet wirkende Anordnung / Abfolge der Hauptgebäude erreicht (dem Straßenraum folgend, mit dem Ziel der Vermeidung einer allzu „statischen“ / „strikt geometrischen“ Ausrichtung der Baukörper).

Im Ergebnis erfolgt i.V.m. dieser „Raumkonzeption“ der Überbaubaren Grundstücksflächen, neben einer gesamtkonzeptionell-ziel führenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung, vorrangig auch die Sicherung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen) sowie im Hinblick auf die Würdigung der nachbarlichen Interessen auch eine grundsätzlich weitreichende „Freihaltung“ der vorrangig südlichen bis (süd)westlichen Baugrundstücksflächen von baulichen Hauptanlagen bzw. den deutlich raumwirksamen Haupt- / Wohngebäuden.

Abschließend ist im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch ziel führenden Planungskonzeption die ergänzende Regelung zu treffen, dass zusätzlich eine Überschreitung der Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen ist bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig ist, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.

B) Abstandsflächen

Im PG gilt die „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Ungerhausen (Abstandsflächensatzung - AFS) vom 06.05.2021“, in Kraft getreten am 28.07.2021. Im Übrigen finden die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 Anwendung. Diese Regelungen stellen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude dar und dienen letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

Von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind im gegenständlichen Planungsfall für eine ziel führende, grundsätzlich funktionierende Gesamtplanungskonzeption allerdings zwei grundlegende Abweichungen erforderlich:

- Zum einen ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Grenzgaragen mit den max. festgesetzten Wandhöhen (WH) und den max. zulässigen Höhenlagen gem. § 5.4 der textlichen Festsetzungen (auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 5.1.4, Unterpunkt „C“) wird weiterführend verwiesen) allgemein zulässig und besitzt aufgrund dessen vorliegend einen Vorrang vor der bauordnungsrechtlich zulässigen „mittleren Wandhöhe bis zu 3 m“ gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zum anderen ist in den Baugebieten „WA-1“ (Grundstücke mit Bezeichnung / Nrn. 1 und 2), „WA-4“ und „WA-5“ i.V.m. Zufahrten zu Grenzgaragen die Errichtung von Stützmauern auf bzw. unmittelbar an der Grenze mit einer Höhe bis zu max. 2,5 m (gemessen zwischen dem natürlichen Bestands Gelände in der Senkrechten zur OK Mauer) zulässig und besitzt aufgrund dessen vorliegend einen Vorrang vor der bauordnungsrechtlich zulässigen „Höhe bis zu 2 m“ gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO. (ergänzend wird auf § 7.3.1 der textlichen Festsetzungen sowie auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 5.1.4, Unterpunkt „C“) weiterführend verwiesen)

Fazit / wichtiger Hinweis: In diesem Gesamt-Zusammenhang wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass durch diese abweichenden Regelungen von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO bereichsweise bzw. entsprechend den topographischen Gegebenheiten sowohl grenzständige Garagenbauwerke / Grenzgaragen nach Richtung Süden sowie damit auch unmittelbar entlang des Nachbargrundstückes bezogen auf die WH bis zu ca. 5,5 / 5,8 m als auch grenzständige Stützmauern i.V.m.

den Zufahrtbereichen zu diesen Grenzgaragen bis zu 2,5 m Höhe aus dem natürlichen Bestandsgelände herausragen können.

Insbesondere kann dies entlang der Grenzen zwischen den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 2 bis 5 sowie 15 und 16 gegeben / möglich sein.

C) Bauweise und Hausformen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt ferner die offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO. Mit dieser Festsetzung sowie den entsprechenden Hausformen wird im Gesamtplangebiet die Umsetzung einer in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden“ Bebauung mit der Zielsetzung der Förderung eines weitreichend ländlich geprägten Ortsbildes sowie einer Fortführung / gesamtplanerisch zielführenden Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

- Hausformen: Im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse / Erfordernisse sowie die sich aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht i.V.m. der Umsetzung der Planungskonzeption bzgl. einer gesamtgebietsverträglichen baulichen Entwicklung ergebenden Bebauungs-Möglichkeiten sind dabei im Bereich der Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Berücksichtigung Möglichkeit für eine potentiell dichtere / flächensparende Bebauung, „innenliegend“ / im Zentrum des Gesamtbaugebietes).

Im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-6“ sind neben Einzel- und Doppelhäusern zusätzlich auch Hausgruppen zulässig. Für die Teilfläche „WA-6“ wurde damit im Hinblick auf die gewünschte, weitreichende Flexibilität i.V.m. der künftig maßgebend durch die Gemeinde selbst vorgesehenen baulichen Verwertung und Nutzung der Grundstücksflächen die allgemeine Zulässigkeit aller 3 Hausformen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Dagegen sind in den Bereichen der Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ und „WA-4“ nur Einzelhäuser zulässig. Hier soll die zielführende Umsetzung einer grundsätzlich +/- „aufgelockert“ wirkenden Bebauung erfolgen, nicht zuletzt / insb. auch mit Zielsetzung einer gebietsbezogenen Staffelung / Abnahme der baulichen Intensität des (künftigen) Siedlungsgefüges zum Ortsrand hin bzw. gegenüber der angrenzenden freien Landschaft.

5.1.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus

A) Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch „offen“ bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei mit Blick auf die Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien (in konsequenter Ergänzung der Konzeption / Ziele der Überbaubaren Grundstücksflächen) zum einen generell eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke zu ermöglichen. Zum anderen soll hierdurch insbesondere auch eine Sicherstellung der Raumsituationen bzw. (Flächen)Potentiale für eine möglichst hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie auch die Schaffung einer möglichst großzügig wirkenden, grundstücksübergreifenden räumlichen Situation auf den Baugrundstücken selbst erfolgen. Abschließend wird damit grundsätzlich auch eine Sicherung der Flächen-Potentiale für die Möglichkeit zur Umsetzung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung bewerkstelligt.

In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und eine abschließende Bestimmtheit der Planung bzgl. der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund wurde ergänzend hierzu die abweichende Festsetzung getroffen, dass „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze

sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) zulässig sind.

Des Weiteren wird festgelegt, dass zusätzlich im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-6“ innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit besonderer Zweckbestimmung bzw. Bezeichnung „TGa“ die Errichtung von Tiefgaragen zulässig ist. Neben den Tiefgaragen selbst sind in diesem Bereich auch Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) mit den hierfür erforderlichen Einfahrtsbereichen / Zufahrtsbauwerken bzw. einer Rampenanlage (inkl. Überdachung(en), Einhausung(en), etc.) sowie einer Ein- bzw. Ausfahrt nach Richtung Osten zur Straße „Am Oeschle“ zulässig.

Die Zulässigkeit für die Errichtung von Tiefgaragen ist in der Teilgebietsfläche „WA-6“ unerlässlich, aufgrund der dort zur Umsetzung geplanten intensiven baulichen Nutzung bzw. verdichteten, grundsätzlich raumsparenden Bebauung (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung; mit Errichtung & Nutzung unter vorgesehener maßgebender Mitgestaltung durch die Gemeinde selbst) sowie der damit einhergehenden notwendigen Bereitstellung einer entsprechend großen Anzahl an Stellplätzen. In den übrigen Teilbereichen „WA-1“ bis „WA-5“ sind Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss dagegen grundsätzlich nicht erforderlich, gesamtkonzeptionell nicht zielführend und werden dort deshalb ausgeschlossen.

Fazit: Aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht sollen mit der Regelung / differenziert festgelegten Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV), neben dem Erhalt einer nachhaltig wirksamen, baulichen Gründordnung und Plangebiets-Struktur insbesondere auch die Flächenbereiche vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Verkehrs-Räume für die Möglichkeit zur Ausbildung eines möglichst qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zwischen den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Räumen vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen etc. freigehalten werden. Im Sinne einer weitreichend verträglichen Gesamtplanungssituation soll damit (in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der Baugebietsbewohner) vorrangig auch die Sicherstellung einer dauerhaften räumlichen Wahrnehmbarkeit von möglichst großzügigen und durchgehenden, räumlich-wirksamen Freiraumsituationen sowohl im öffentlichen Raum als auch in den Flächenbereichen zwischen den Baugrundstücken selbst erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der bestmöglichen und weitreichenden Sicherstellung der Qualität der Flächenbereiche insb. auch mit direktem Straßenraum-Bezug erfolgt zudem die Regelung, dass bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehältnisse in bauliche Anlagen zu integrieren sind.

B) Abweichend von den vorstehenden Festsetzungsinhalten werden im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden. Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. den Straßenraumsituationen sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Bereich mit einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert. Innerhalb dieses Vorgartenbereiches sind weiterhin die festgesetzten Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Errichtung von nachweislich erforderlichen Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen gem. §§ 7.3.1 zulässig (s. hierzu insb. auch Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 5.1.6 dieser Begründung).

C) Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf für eine aus gesamtplanerischer Sicht v.a. auch bezogen auf die Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude stimmige Planungskonzeption innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzen von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und

Gemeinschaftsanlagen“ traufseitig max. 3,0 m betragen. Die Firsthöhe (FH) ist mit einer Höhe von max. 5,50 m festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,0 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika. Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die Oberkanten RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar.

- Dabei ist im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche bzw. in Bezug auf die Höhenlagen aufeinander abgestimmte Bebauung zu beachten, dass die OK RFB EG die festgesetzte Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gem. § 3.6 der textlichen Festsetzungen nicht überschreiten darf (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich und zulässig). Allerdings darf hinsichtlich einer zielführend-funktionalen Planungskonzeption zusätzlich bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die max. Höhenlage OK RFB EG des Hauptgebäudes um weitere max. 0,15 m überschritten werden.

In diesem Zusammenhang wird bzgl. der Funktionalität von Grundstückerschließungen aus fachlicher Sicht generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer Neigung (Steigung / Gefälle) von max. 5 % ausgeführt werden sollten.

- Weiterhin gilt für die maximal zulässige WH von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden gegenüber dem Gelände / für die Lage im Gelände eine Höhe von 3,50 m sowie für die FH eine max. zulässige Höhe von 6,0 m.

Diese max. zulässigen Gesamthöhen (der Gebäude-Fassaden) werden definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Oberkante (OK) des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufe bzw. der OK der Dachhaut am First als oberer Bezugspunkt.

- Im übrigen Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) gilt im Hinblick v.a. auf die Ermöglichung einer grundsätzlich gewünschten weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke für die dort zulässigen Nebenanlagen eine WH von max. 3,0 m. Diese wird definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Geländeoberkante (als unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand (als oberer Bezugspunkt).

Generell wird darauf hingewiesen, dass aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten sind. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

D) In Bezug auf die erforderliche Einhaltung von Mindestabständen zum öffentlichen Straßenraum (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) wird zum einen die Festsetzung getroffen, dass vor Garagen zur Einhaltung der erforderlichen Flächen für die Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insbesondere zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich zum öffentlichen Raum durch potentiell hineinragende Fahrzeugteile bzw. auch zur generellen Entlastung der Straßenräume und Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs) ein Abstand von mind. 5,50 m zum öffentlichen Straßenraum (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) aufweisen muss.

Im Wesentlichen aus denselben Gründen wurde zum anderen die Regelung getroffen, dass auch Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren generell freizuhalten sind (s. § 7.4 der textlichen Festsetzungen). Auch offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

Des Weiteren muss die Abfahrt bzw. Ein- / Zufahrt der innerhalb der Baugebietsteiffläche „WA-6“ zulässigen Tiefgarage einen Abstand von mind. 5,0 m (Aufstellfläche, Stauraum) zwischen dem Anfang der

Rampenanlage (geneigte Fahrbahn) und dem zugeordneten Einmündungs- / Zufahrtsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Am Oeschle“ (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) aufweisen.

E) Stellplätze - Stellplatzbedarf / -nachweis:

Grundsätzlich ist im Hinblick auf die Anlage von Stellplätzen für die Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ festgesetzt, dass Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden können. Für die Teilfläche „WA-6“ wurde im Hinblick auf die gewünschte, weitreichende Flexibilität i.V.m. der künftig maßgebend durch die Gemeinde selbst vorgesehenen baulichen Verwertung und Nutzung der Grundstücksflächen auf eine diesbezügliche Beschränkung gezielt verzichtet.

Des Weiteren gilt für das vorliegende PG im Hinblick v.a. auch auf die gegenständlich zulässige Baugebietsstruktur / -dichte und straßenräumlichen Situationen sowie aufgrund der Erfahrungswerte i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten baulichen Entwicklungen und Bauvorhaben nachfolgende, gesondert getroffene bzw. situativ-bedarfsgerecht auf das PG abgestellte Festsetzung: So sind bei Wohneinheiten (WE) bis zu einer Größe von 50 m² pro WE 1,5 Stellplätze sowie für WE über 50 m² 2,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen, wobei die Anzahl der Stellplätze jeweils auf den nächsten ganzen Zahlenwert aufzurunden ist (bei WE < 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 1,5 = 2 Stellplätze bzw. bei 3 WE/Zahlenwert von 4,5 = 5 Stellplätze; bei WE > 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 2,5 = 3 Stellplätze bzw. bei 3 WE/Zahlenwert von 7,5 = 8 Stellplätze).

Errichtete Garageneinstellplätze werden dabei als Stellplätze angerechnet.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Regelungen im Rahmen der Baugestaltung (bzw. der Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen vorliegend im Wesentlichen sowohl aufgrund von Zielsetzung der Planung sowie von Lage / Standort im gesamtplanerischen Kontext als auch in Orientierung an einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet aus den Grundzügen der Festlegungen (insg. bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“) der in den letzten Jahren realisierten baulichen Entwicklungen bzw. Bauvorhaben.

Zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes), wurden v.a. gesonderte Festsetzungen zur Gebäudekubatur (inkl. Anbauten bzw. Längs- und Querbauten), sowie zur räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper, zu Dachaufbauten, -überständen und -formen (mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen) sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen getroffen. Grundsätzliches Bestreben ist dabei in Berücksichtigung der vorherrschenden Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des PG die Regelungen auf ein gestalterisch erforderliches Mindestmaß festzulegen, um den Bauwerbern einen weitreichenden bzw. weitestmöglichen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Die Festlegung der Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtungen) trägt, in Berücksichtigung insbesondere der städtebaulichen Lage des PG, der Wahrung sowie Ausbildung einer ortsplanerisch qualitätsvollen Grundordnung bzw. siedlungsstrukturellen Fortentwicklung der Bebauung mit einem gewünschten hohen Maß an Identifikationspotential und v.a. auch eines insgesamt „stimmigen“ baulichen Gesamt-Erscheinungsbildes im Bereich sowie Umfeld des Vorhabengebietes Rechnung. Vorliegend wurde dies grundsätzlich ausgerichtet an der bestehenden und geplanten Führung der Erschließungsstraßen / -räume sowie der diesbezüglich differenziert getroffenen Situierung der einzelnen Grundstücksgrenzen vorgenommen.

Ergänzend hierzu wurde im Hinblick auf eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte und funktionsfähige Planungskonzeption festgelegt, dass bei den in den Baugebietsteilflächen „WA-3“, „WA-5“ und „WA-6“ zulässigen Doppelhäusern, die über die im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden, diejenige Firstrichtung maßgebend ist, die jeweils senkrecht auf die in der Planzeichnung einge-

tragene (gemeinsame) Grundstücksgrenze gerichtet ist.

Des Weiteren sind im Einzelnen insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- A)** Zur Sicherstellung von gesamtgebietsverträglichen Gebäudekubaturen, die sowohl aufgrund der vorliegenden Flächenverhältnisse im PG sowie der Lage und Standortverhältnisse, etc. als auch im Hinblick auf die Zielsetzung einer Gesamtstruktur mit einem insgesamt grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild / Charakter nicht zu breitgelagert bzw. „wuchtig“ wirken sollen, wurde für die Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-5“ die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m beschränkt. Für die Teilfläche „WA-6“ wurde im Hinblick auf die gewünschte, weitreichende Flexibilität i.V.m. der künftig maßgebend durch die Gemeinde selbst vorgesehenen baulichen Verwertung und Nutzung der Grundstücksflächen auf eine diesbezügliche Beschränkung ganz gezielt verzichtet.

Des Weiteren muss das Verhältnis von Breite zu Länge mindestens 1 zu 1,2 betragen. Zudem sind Versprünge in der Fassade bzw. ein Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen allgemein zulässig. Abweichend darf allerdings für die in den Baugebietsteilflächen „WA-2“, „WA-3“ und „WA-5“ i.V.m. dem Gebäude-Typ 2 alternativ zulässigen Gebäude mit Zeldachformen (ZD) das Verhältnis von Länge zu Breite im Hinblick auf eine Bauwerber-freundliche, möglichst flexible bzw. gesamtkonzeptionell zielführende Bebauung einen Wert von bis zu 1 : 1 aufweisen.

Bei Doppelhäusern sowie den in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ zusätzlich zulässigen Hausgruppen gelten beide Doppelhaushälften bzw. sämtliche Gebäude-Hauptbestandteile gemeinsam gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper – dabei muss der First durchgehend und mittig über beide Doppelhaushälften / alle Gebäude-Hauptbestandteile verlaufen.

Zusätzlich ist als Höchstmaß für die Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) für die in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ und „WA-5“ zulässigen Doppelhäuser ein Wert von max. 18 m zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Bebauung in einem aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Umfang (v.a. hinsichtlich Raumwirksamkeit / Dimensionierung, etc.) festgelegt. Auch hier wurde für die Teilfläche „WA-6“ aus den vorstehend bereits genannten Gründen auf eine entsprechende Regelung gezielt verzichtet.

Des Weiteren ist die Errichtung von Grenzgaragen in Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen, und darunter insbesondere auch der Möglichkeit für die Errichtung einer weitreichend zielführenden beidseitigen Grenzbebauung, nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.

Abschließend ist bzgl. des Erhalts v.a. auch eines qualitätsvollen Ortsbildes darauf zu achten, dass Hauptgebäude, die aneinandergebaut sind, hinsichtlich der Gestaltung, Firsthöhe, Haustiefe, Dachneigung, Material der Dacheindeckung und Fassade und dergleichen aufeinander abgestimmt werden!

- B)** Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen“ bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind im gesamten PG vorrangig gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) festgelegt. Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine symmetrische Gestalt aufweisen. Die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten ist deshalb generell unzulässig.

Abweichend sind in den sowohl „Innenliegenden“ (im Zentrum des PG) als auch vom Ortsrand aus nicht einsehbaren Baugebietsteilflächen „WA-2“, „WA-3“ und „WA-5“ i.V.m. dem Gebäude-Typ 2 (mit WH mind. 5,2 bis max. 6,0 m und DN 20°-25°) zusätzlich zu den Satteldachformen alternativ auch Walm- und Zeldachformen mit den entsprechend eingetragenen Dachneigungen zulässig. Die entsprechend höhere Flexibilität in Bezug auf die bauliche Verwertbarkeit dieser Grundstücke (mit zusätzlich möglichen WD und ZD-Dachformen) wird zum einen im Hinblick auf die diesbezüglich positiven Erfahrungen der Gemeinde im

Rahmen der Umsetzung der in den letzten Jahren realisierten baulichen Entwicklungen bzw. Bauvorhaben als zielführend erachtet (i.S. eines bedarfsgerecht-zeitgemäßen Charakters der Bebauung in situativer Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten). Zum anderen ist dies, angesichts der gesamtplanerischen Situation im Plangebietsumgriff und insb. sowohl aufgrund der künftigen Lage im „Inneren“ des Siedlungsgefüges („WA-3“ & „WA-5“) bzw. der infolge der starken Bestands-Gehölzstrukturen nicht von der Hochterrasse aus Richtung Westen einsehbaren Raumsituation („WA-2“) als auch hinsichtlich der in der Planung verankerten nachhaltig-wirksamen, grünordnerisch-qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugiebts- und Ortsrandeingrünung sowie zudem aufgrund der starken städtebaulichen Grundordnung im PG insgesamt als gebietsverträglich zu bewerten (v.a. keine wesentliche räumliche Prägung der unmittelbaren Ortsrandsituationen).

Die DN (bzw. der Gebäude-Typ) des Hauptgebäudes ist für ein verträgliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung dabei auch maßgebend für die entsprechend zulässige Wertespanne der DN von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports).

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Hauptdachformen- und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen Pultdachformen bis 12° Dachneigung zulässig sind.

Abschließend erfolgt zur Vermeidung eines unerwünschten, insgesamt gestalterisch nicht „stimmigen“ Erscheinungsbildes der Bebauung die ergänzende Regelung, dass die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte in den Unterpunkten A) und B) - zusammen bzw. ergänzend v.a. auch mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der ursprünglichen regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit insbesondere auch eine ansprechende, ortstypische Bebauung mit einem ländlich-dörflich wirkenden Charakter auszubilden.

- C) Als Dacheindeckung sind v.a. auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen sowie auch (im Hinblick v.a. auf eine gewünschte Erhöhung der Umsetzungs-Flexibilität und eines bedarfsgerecht-zeitgemäßen Charakters) auch in grauen Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.

Davon abweichend sind allerdings engobierte Oberflächen sowie hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klima- / Umweltschutzes natürlich auch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Straßen- und Ortsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,3 m einzuhalten

Des Weiteren sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insbesondere in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig.

Für Bedachungen von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) sind bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen zudem auch andere Mate-

rialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach). Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon ist ebenfalls eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen.

Zusätzlich sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas mit konstruktiven Elementen aus Metall und Holz zulässig (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- Zur Verhinderung der Ausführung von allzu geringen, ortsuntypischen Dachüberständen an Hauptgebäuden wird die Regelung getroffen, dass diese sowohl an der Traufe (ohne Dachrinne) als auch im Bereich des Ortsganges max. 1,0 m betragen dürfen.

Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

Ferner dürfen Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) die Dachüberstände des Hauptgebäudes für den Erhalt einer weitreichenden baulichen Gestaltungsqualität generell nicht überschreiten.

- Insbesondere mit Blick sowohl auf die besonderen Bestandsverhältnisse, Topographie und die zulässige bauliche Intensität als auch die Konzeption der Nutzungen im Vorhabengebiet sowie die planungskonzeptionelle Zielsetzung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke (u.a. ist dabei auf die nicht weiter untergliederten überbaubaren Grundstücksflächen / Bauräume zu verweisen), wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen in allen Baugebiets-Teilflächen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig.

Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich, wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

Abweichend davon ist im Baugebietsteilbereich „WA-6“ die Errichtung von Terrassen über Tiefgaragenbauwerken, die unterhalb der Geländeoberkante liegen (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände), für den Erhalt einer gesamtkonzeptionell zielführenden Planung allgemein zulässig.

D) Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude (gerade auch bzgl. der möglichen Bebauung im „WA-6“) ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung. Aufgrund dessen werden vorliegend diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur grundsätzlichen gebietsbezogenen Zulässigkeit, zur gestalterischen Dimensionierung, zur Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. von sowohl Dachgauben sowie außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) als auch von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang).

Generell erfolgt für den Erhalt eines qualitätsvollen Ortsbildes / Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen deshalb die Regelung, dass Dachaufbauten nur auf Hauptgebäuden sowie ausnahmslos auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig sind.

Darüber hinaus wird im Einzelnen auf die §§ 6.7 bis 6.9 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Planungskonzeptionell übergeordnet ist daraus im Wesentlichen folgendes auszuführen:

(auf die beiden nachfolgenden schematischen Darstellungen mit vereinfachten Gebäude-Ansichten zum einen in Bezug auf die Baugebietsteifflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“ sowie zum anderen bzgl. der topographisch „bewegteren“ Baugebietsteifflächen „WA-4“ & „WA-5“ wird ergänzend hingewiesen):

- Dachgauben als Dachaufbauten sind auf gering geneigten Dächern unzulässig bzw. werden auf Dächern mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 35° als gestalterisch unverträglich erachtet. Zur Vermeidung von ortsuntypischen Gestaltungsformen sowie auch für den Erhalt einer einheitlich-zusammengehörig wirkenden „gestalterischen Grundordnung“ im PG sind nur Giebelgauben und Schleppgauben entsprechend u.a. den vorgegebenen Maßen, der festgelegten Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. zulässig (s. Ziffer 6.7 der textlichen Festsetzungen). Zudem ist die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude unzulässig, die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen und es wird darauf hingewiesen, dass Dachgauben in ihrer Art / Form generell auf das Hauptgebäude abzustimmen sind.

- Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel: Neben der Regelung der Lage / Situierung in Bezug auf den Ortgang (Mindestabstand von 3,0 m) sowie der Außenmaße (Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge) erfolgt hinsichtlich der Gestaltungsqualität der Hauptbaukörper die Festlegung, dass je Gebäudeseite nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig ist.

Weiterhin dürfen Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten bezogen auf ihre Breite höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes aufweisen und müssen gemessen an den jeweiligen Außenwänden mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten. Zum einen wird damit erreicht, dass diese sich baulich von den Gestaltungsformen der außenwandbündigen Dachaufbauten ausreichend deutlich abheben, zum anderen erfolgt damit die weitreichende Sicherstellung einer gewünschten, i. E. deutlich wahrnehmbaren, gestalterisch abwechslungsreichen bzw. gestaffelten räumlichen Wirksamkeit der Fassaden-Ansicht. Je Gebäudeseite ist ein Quer- / Wiederkehrbau entsprechend der festgelegten Höchstmaße zulässig

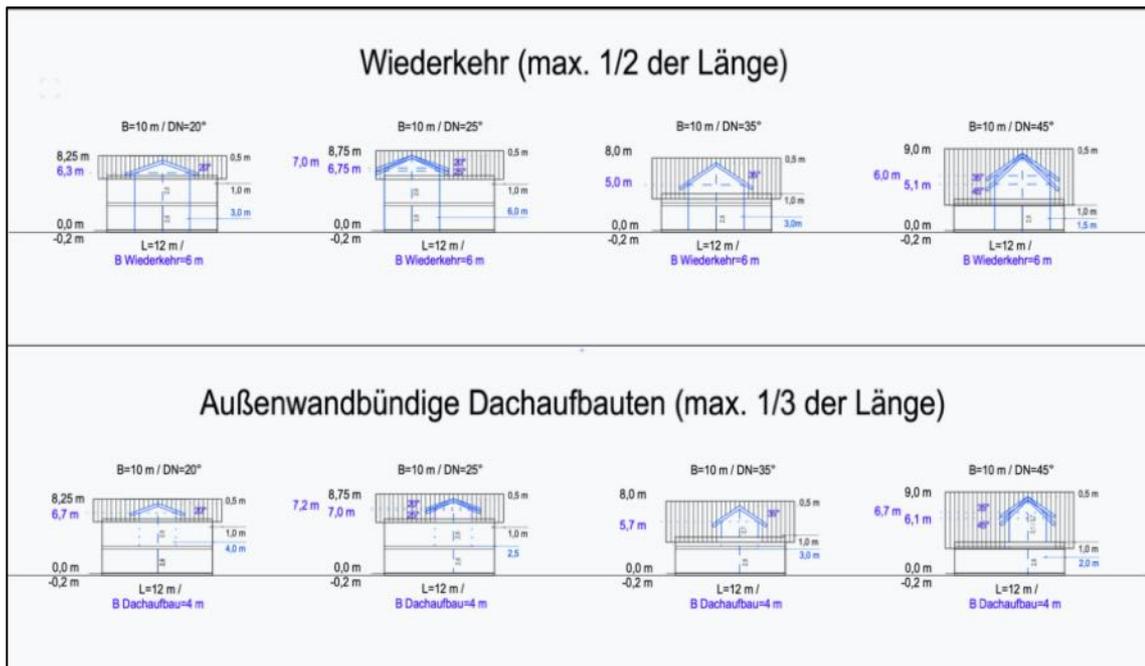
Des Weiteren ist im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption eine gesonderte Regelung für als Quer- / Wiederkehrbauten in das Dach des Hauptgebäudes „einschiftende“ Garagen erforderlich. Diese baulichen Anlagen sind von den festgelegten Maßen für Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten ausgenommen.

Abschließend darf für den gewünschten Erhalt eines nachhaltig räumlich-wirksamen, dominanten Hauptbaukörpers auch die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Zudem sind für ein qualitativvolles städtebauliches Gesamt-Erscheinungsbild die Dacheindeckungen von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.

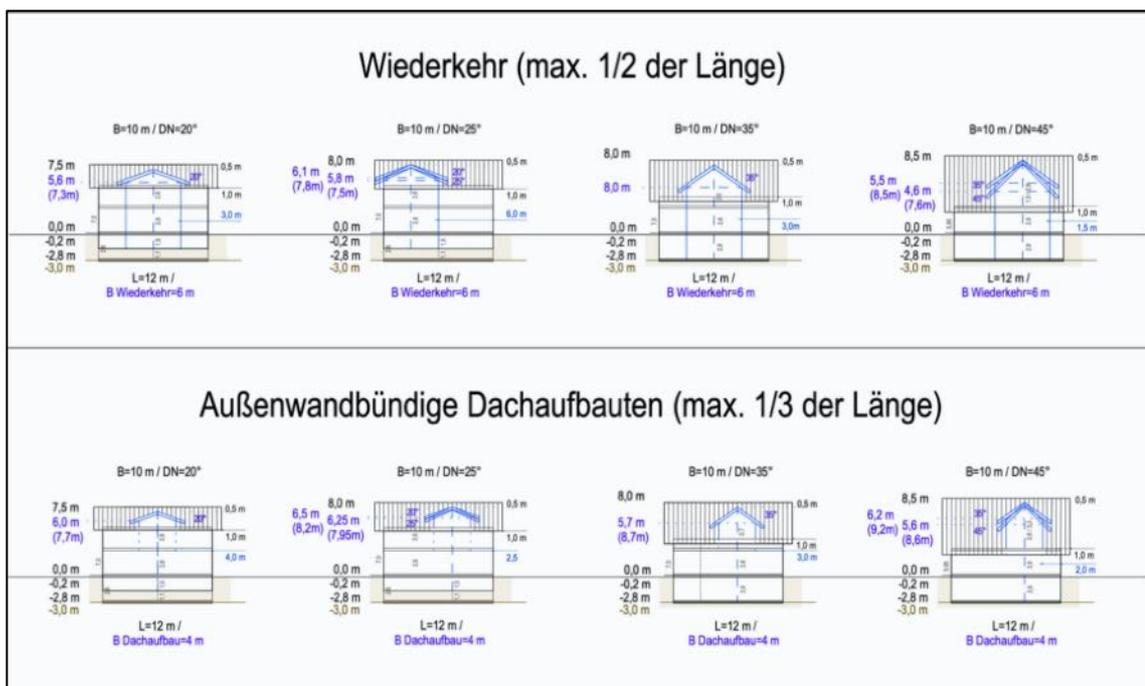
- Ergänzend zu vorhergehend ausgeführten Festsetzungseckpunkten bzgl. der Dachaufbauten werden, nicht zuletzt auch i.V.m. der Erreichung einer zielführenden und abschließend wirksamen Unterordnung dieser baulichen Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden, entsprechende weiterführende Regelungen u.a. über die Höhenlage des Firstes, die Dachneigungen, den Gesamtanteil der Breiten aller Dachaufbauten im Vergleich zur Dachlänge und zu den Mindestabständen zwischen den Einzel-Aufbauten getroffen (s. Ziffer 6.9 der textlichen Festsetzungen).

Zudem wird bestimmt, dass Doppelhäuser (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper gelten. Gleiches gilt im übrigen für die in der Teilgebietsfläche „WA-6“ zulässigen Hausgruppen.

Abschließend ergeht der Hinweis, dass Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel so auszuführen sind, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.



Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ & „WA-3“: Schematische Darstellungen / vereinfachte Ansichten (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Situierung und max. zulässigen Breiten von Quergiebelbauwerken bzw. Wiederkehrbauwerken und Außenwandbündigen Dachaufbauten (bräunlich hinterlegte Flächen = Böschungsbereich / hergestelltes Gelände); bei einer Gebäudelänge von 12,0 m sowie beispielhafte Dachneigungen (DN) von 20° & 25° (Gebäude-Typ 2) und 35° & 45° (Gebäude-Typ 1).



Baugebietsteilflächen „WA-4“ & „WA-5“ (Ansicht von Süden / talseitig): Schematische Darstellungen / vereinfachte Ansichten (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Situierung und max. zulässigen Breiten von Quergiebelbauwerken bzw. Wiederkehrbauwerken und Außenwandbündigen Dachaufbauten (bräunlich hinterlegte Flächen = Böschungsbereich / hergestelltes Gelände); bei einer Gebäudelänge von 12,0 m sowie beispielh. Dachneigungen (DN) von 20° & 25° (Gebäude-Typ 2) und 35° & 45° (Geb.-Typ 1).

- E) Zur Außenwandgestaltung sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG nur verputzte mit hellem Farbanstrich (bevorzugt Farbgebungen in Pastelltönen) oder holzverschaltete Flächen zulässig (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz). Unverträgliche bzw.

ortsuntypische, optisch-störende Fassadengestaltungen sowohl mit auffallenden Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und aus Sichtziegelfassaden als auch mit Außenanstrichen in grellen und leuchtenden bzw. glänzenden Farben werden ausgeschlossen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt).

Weiterhin werden vorliegend Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden; Vollholz-Bauweise / -Außenwände) im gesamtplanerischen Zusammenhang als gesamtgebietsverträglich bewertet und sind deshalb ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings werden dabei Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise als gebietsunverträglich erachtet und dementsprechend ausgeschlossen.

F) (Maßnahme zum vorsorgenden Schutz gegenüber den Belangen des Schutzgutes Wasser / Grundwasser; weitestmögliche Vermeidung von Konfliktsituationen):

Aufgrund der besonderen Bestands- / Untergrundverhältnisse bzw. der Situation bzgl. der Grundwasserflurabstände sowie insb. auch mit Blick auf die vorgesehene zentrale Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich des Straßenraumes „Am Oeschle“ am Südostrand des PG sind in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-3“ auf den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 1, 2, 13 und 14 (eingetragen in der Planzeichnung) Keller / Unterkellerungen generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne“). Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen.

Im Bereich dieser 4 Baugrundstücke besteht generell ein vergleichsweise geringer Abstand des wasserstauenden / führenden Untergrundes zum festgesetzten Höhenniveau der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG); aufgrund dessen sowie insb. auch der Lage und Betriebs-Funktion der vorgenannten zentralen Niederschlagsbeseitigungs-Anlage ist (zumindest temporär) nicht auszuschließen bzw. davon auszugehen, dass das Kellergeschoss im Bereich des sich stauenden Grund- oder Hangschichtwassers zum Liegen kommt. Auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens, das im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans erstellt wurde und dieser Begründung als Anlage II beiliegt, wird hingewiesen. Zudem wird weiterführend u.a. auf die detaillierten Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Hinweise verwiesen.

!Zudem wird (neuerlich) an dieser Stelle generell darauf hingewiesen, dass die abschließende Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss! Diesbezüglich weiterführend wird ebenfalls insbesondere auch auf die Inhalte der Ziffern 2. sowie 3. der Hinweise durch Text verwiesen.

G) Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht Werbeanlagen insbesondere aufgrund des geplanten Nutzungszweckes / vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit).

Allerdings soll im Hinblick auf den über die „reinen“ Wohnnutzungen hinausgehenden Nutzungskatalog der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA gem. § 4 BauNVO) dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden.

So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren müssen diese dabei so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Auch dürfen diese nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

Im Übrigen gilt die „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen der Gemeinde Ungerhausen (Werbeanlagensatzung)“ in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung.

5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen

Die getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen ergeben sich vorrangig aus der Berücksichtigung / Anpassung an die Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes (i. S. einer zeitgemäßen, funktionsfähigen und v.a. auch situativ-verträglichen Konzeption).

A) Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätsvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zaunanlagen ohne Sockel (darunter insbesondere in einer Ausführung als Holzzäune entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen) sowie zur baulichen Höhe getroffen (max. 1,0 m über OK Gelände bzw. OK angrenzende Erschließungsstraße / Gehwegfläche). Für Einfriedungen dürfen deshalb, mit Ausnahme von Stützen / Pfosten aus Metallprofilen und Betonelementen mit einem geringen Querschnitt, weder „massive“ Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. noch optisch „flächenhaft-geschlossene“, quasi als Wand ausgebildete bzw. wirkende Anlagenbestandteile / Bauteile verwendet werden. Mauern als Einfriedungen sind demnach generell unzulässig.

Der transparente bzw. grundsätzlich „durchsichtige“ Charakter ist insbesondere entlang der öffentlichen Räume von übergeordneter Bedeutung. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien ist nur die Verwendung von transparenten Holz- oder Metallzäunen zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

An den restlichen Grundstücksgrenzen ist weiterhin die Verwendung von transparenten Metallzäunen, darunter z.B. von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäune zulässig.

Die Errichtung von Kunststoffzäunen ist im gesamten PG allgemein unzulässig!

Zudem sind im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch-zielführenden Zufahrtssituation der Baugrundstücke die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) vor Garagen und Stellplätzen bis mind. 5,5 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten. Auch dürfen deshalb offene Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

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

B) Allerdings sind von den diesbezüglich getroffenen Regelungen im vorliegenden Planungsfall zum einen i.V.m. der Umsetzung der in den Baugebietsteilflächen „WA-3“, „WA-5“ und „WA-6“ zulässigen Doppelhausbebauung sowie der im „WA-6“ auch zulässigen Hausgruppen entsprechende Abweichungen erforderlich. Dies dient im Wesentlichen zur Sicherstellung einer weitreichenden Funktionalität der gewünschten Planungskonzeption bzw. als Grundlage für eine zielführende Umsetzbarkeit der mit der Planung verfolgten ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen (darunter v.a. auch die Schaffung einer zeitgemäß-zukunftsträchtigen Bebauung mit grundsätzlicher Berücksichtigung einer möglichst flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen).

So ist auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand in einem funktionsfähigen und bedarfsgerechten Maß zulässig (mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe von bis zu 4,0 m (der Außenwand vorgelagert)), sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden.

Zum anderen sind nachweislich erforderliche Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen im gesamten PG allgemein zulässig (hierbei wird ergänzend auf die diesbezüglichen Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.3 „Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise“ verwiesen). Um dabei keine allzu hoch aus dem Gelände herausra-

genden, das Ortsbild allzu sehr beeinträchtigenden bzw. gebietsunverträglichen Höhenentwicklungen zu erhalten, darf die Höhe der Stützmauer die Höhe des Zufahrtbereiches über die gesamte Länge der Zufahrt hinweg um max. 0,1 m überschreiten (gemessen an den OK der angrenzenden Außenkanten der Zufahrtsfläche und der OK Mauer). Zur Sicherstellung der diesbezüglichen Funktionalität und Zielsetzungen der Planung wurde ergänzend festgesetzt, dass bei direkt entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden Zufahrten hierfür zudem die jeweils höher gelegene Zufahrtsfläche maßgebend ist.

Aufgrund v.a. der teils auch stärkeren unterschiedlichen topographischen Verhältnisse des PG sowie im Hinblick auf eine weitreichend zielführende Funktionalität der Planung ist diesbezüglich zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche weitere Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden können.

Des Weiteren ist die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern gem. den in den vorhergehenden Unterpunkten ausgeführten Inhalten (Art der Gestaltung, Höhe, etc.) nicht zuletzt zur Vermeidung von Gefahrensituationen allgemein zulässig.

Abschließend wird i.V.m. der Errichtung einer Mauer generell auf den Art. 36 BayBO hingewiesen. Sollte dabei eine begehbare Fläche mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zum Nachbargrundstück entstehen, so ist die äußere Kante der Mauer zwingend zu umwehren (Absturzsicherung)!

- C)** Zur Sicherung der gewünschten, möglichst hohen Qualität und weitreichend „gefällig-offenen“ Raumwirksamkeit der straßenräumlichen Situation i.V.m. einem „dörflich-aufgelockert“, einladend wirkenden Grund-Erscheinungsbild (Durchgehende, dichte) wird ferner festgelegt, dass Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken in der Vorgartenzone allgemein unzulässig sind (die Vorgartenzone wird dabei als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen definiert). Allerdings werden in diesem Flächenbereich Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen, sofern diese in einem Abstand von mind. 6 m zueinander gepflanzt werden (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen), hinsichtlich der vorgenannten Zielsetzung als gesamtplanerisch verträglich erachtet und sind deshalb zulässig.

In diesem gesamtplanerischen Zusammenhang wird aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum generell empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichten, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

An dieser Stelle wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

Verkehrstechnische Erschließung / Planungskonzeption sowie grünordnerisches Maßnahmenkonzept:

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des PG im Allgemeinen ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen, insbesondere auch zur verkehrstechnischen Erschließungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 9.1 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 6. dieser Begründung verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 23.560 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 23.560 m ²	ca. 100 %
Bauland, Baugebiete WA / Neuausweisung Baugrundstücksflächen	ca. 16.140 m ²	ca. 68,5 %
Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“	ca. 1.410 m ²	ca. 6,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.460 m ²	ca. 6,2 %
Flächen für Versorgungsanlagen; für Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	ca. 45 m ²	ca. 0,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen (davon Bestand als asphaltierte Straße mit Nebenflächen) (davon Bestand als Flur- / Wirtschaftswegefächen mit Nebenflächen)	ca. 3.555 m ² 480 m ² 455 m ²	ca. 15,1 % ca. 2,0 % ca. 1,9 %
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Fläche für Fußweg"	ca. 600 m ²	ca. 2,5 %
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"	ca. 350 m ²	ca. 1,5 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption

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

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

A) Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß. Hierfür erfolgt im Wesentlichen auch eine differenzierte Festsetzung sowohl der Wand- und Firsthöhen (WH & FH) als auch der Höhenlagen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der Gebäude (OK RFB EG; in m ü.NN) für jedes einzelne der Baugrundstücke, welche abschließend i.V.m. der parallel zur Bauleitplanung fachplanerisch erstellten Erschließungs- / Verkehrsplanung ermittelt wurden (Ing.-Büro für Tiefbau GdR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten). Entsprechend wird auf die Ziffern 3.6 und 3.6.1 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Grundstücks-Nummerierung auf der Planzeichnung sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

Diese gesondert getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zusammen mit den Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen von maßgeblicher Bedeutung (zudem sind diese generell und insbesondere im Fall der Grundstücke mit einseharen Ortsrandlagen an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen), damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

B) Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungs-

elemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

C) Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund. Damit soll insbesondere auch i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erfolgen.

D) Niederschlagswasserbehandlung: Bzgl. der vorgesehenen Konzeption zur Beseitigung bzw. Rückhaltung, Versickerung, etc. des von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 9.2.3 dieser Begründung sowie u.a. auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ verwiesen. Da aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse im Plangebiet eine nachhaltig funktionierende Versickerung der anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer dezentral, vor Ort auf den Grundstücken selbst aus fachplanerischer Sicht als grundsätzlich problematisch / nicht zielführend erachtet wird, wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten im Zuge der Herstellung des Baugebietes eine zentrale Versickerungsanlage vorgesehen.

Im Ergebnis soll das gesammelte, unverschmutzte Niederschlags- / Regenwasser dabei nach aktuellem Sachstand über einen neu errichteten Regenwasser-Kanal insgesamt in südöstlicher Richtung, zum tiefsten Flächenbereich des Plangebietes bzw. dem Talgrundbereich entlang des „Schmidbaches“ hin abgeleitet werden.

In der Zufahrtsstraße „Am Oeschle“, ab dem Einmündungsbereich in die „Memminger Straße“, ist gemäß dem Abstimmungsstand mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten entsprechend die Anlage eines neuen Regenwasser-Rückhaltebeckens vorgesehen (geplante Umsetzung einer Rigol-Füllkörperanlage). Weiterhin soll unmittelbar nördlich des bestehenden Brückenbauwerkes der „Memminger Straße“ über den „Schmidbach“ dann auch mit einer Ablaufsteuerung über einen Ablaufschacht in dieses Gewässer entlastet werden.

Das hierfür entsprechend erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren soll zeitnah zur Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhabens erfolgen. Die entsprechend erforderlichen, grundsätzlich mit dem WWA Kempten bereits vorabgestimmten Unterlagen wurden bereits Ende Januar 2022 beim Landratsamt Unterallgäu zur Genehmigung eingereicht.

Die Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung basiert v.a. auch auf den Ergebnissen einer im Zuge des Planaufstellungsverfahrens gesondert durchgeführten Baugrunduntersuchung u.a. zur Klärung der Untergrundsituation bzw. der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung sowohl auf den Baugrundstücken selbst (vor Ort) als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung (Baugrunderkundung / Geotechnischer Bericht, Fa. Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 21.05.2021).

E) Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländeänderungen (§ 9 der textlichen Festsetzungen):

Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; Zielsetzung ist trotz der v.a. in den Teilflächen „WA-4“ & „WA-5“ etwas ausgeprägteren topographischen Gegebenheiten eine grundsätzlich weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten“. Veränderungen des natürlichen Geländes sind, auf Grundlage der getroffenen Höhenlagen-Festsetzungen (s. §§ 3.6 und 5.4 der textlichen Festsetzungen), grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude / sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Im Wesentlichen erfolgt dabei in Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse in den allen Baugebietsteilflächen „WA-1“ bis „WA-6“ die Zulässigkeit für eine vorrangige Ausrichtung des Gelände-Höhenneiveaus bzw. der An-

schlussflächen der Grundstücke im Bereich der Hauptgebäude und insb. auch von (Grenz-)Garagen (bzw. der Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den „Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude (...“) konsequent in Bezug auf die verkehrstechnischen Erschließungsflächen, zur Sicherstellung der Möglichkeit für die generell gewünschte Umsetzung einer weitreichend barrierefreien, zukunftssträchtigen Bebauung.

- Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Hauptgebäude (auf Grundlage einer gebietsbezogen getroffenen Abwägung der aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke) wurden in Berücksichtigung insb. der festgelegten Höhenlagen der OK RFB EG sowie der topographischen Gegebenheiten (s. §§ 3.6 und 5.4 der textlichen Festsetzungen sowie Eintragungen der Höhenlinien in der Planzeichnung) entsprechende Regelungen für die jeweiligen Baugebietsteilflächen definiert. Geländeänderungen sind entsprechend einerseits in Form von Abgrabungen allgemein zulässig sowie andererseits ggf. Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen. I. E. wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergebenen / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude vorgenommen. Dabei soll auf der einen Seite eine aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich gewünschte Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen weitestmöglich sichergestellt werden (i.S. einer grundsätzlich weitreichend „bauwerberfreundlichen“ Gesamtkonzeption). Andererseits soll insb. auch, neben der situativbedarfsgerechten Berücksichtigung der Belange / Interessen der Eigentümer der benachbarten Bestandsbebauung, eine Vermeidung von möglichen, allzu erheblichen Beeinträchtigungen u.a. gegenüber dem Schutzgut Ortsbild (und Landschaftsbild) erfolgen. Bzgl. der entsprechend getroffenen Regelungen zur Integration der Hauptgebäude in den einzelnen Baugebietsteilflächen wird auf die Ziffern 9.1.1 bis 9.1.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Diesbezüglich abschließend sind mit Blick auf eine gesamtplanerisch-zielführende und nachbarlich-verträgliche Integration von Grenzgaragen sowie von zulässigen Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen (s. §§ 7.3.1 i.V.m. 4.2.3 der textlichen Festsetzungen) Anböschungen bzw. Aufschüttungen / Geländeangleichungen sowohl der Garagenbauwerke bis zur OK RFB EG als auch entlang der Stützmauern bis zu max. 0,1 m unter die OK der Mauer auf den Nachbargrundstücken allgemein zulässig.

- Weitere Abgrabungen zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind über die oben ausgeführten Maßnahmen zur Integration der Hauptgebäudekörper hinaus in den Baugebietsteilflächen „WA-4“ und „WA-5“ aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der diesbezüglich zu erwartenden, unverträglichen Auswirkungen insbesondere i.V.m. den dann potentiell zur Umsetzung möglichen, noch ausgeprägteren (v.a. südseitigen) Fassaden-Höhen der Gebäude unzulässig. Dagegen können (im Rahmen der Einzelfallabwägung / -entscheidung durch die Gemeinde) in den Teilflächen „WA-1“, „WA-2“, „WA-3“ und „WA-6“ nur beim Hauptgebäude ost-, süd- oder westseitig an max. 2 Gebäudeseiten bis je max. 50 % der Gebäudelängen bzw. -breiten Abgrabungen bis max. 1,50 m unter die Kellerdecke (Bezugspunkt: Unterkante Rohdecke Keller) bzw. entsprechende Freistellungen der Gebäudefassaden ausnahmsweise zugelassen werden; Allerdings müssen diese zur Sicherstellung einer baulich-gesamtverträglichen Situation / Wahrung der nachbarlichen Interessen einen Mindestabstand von 3 m zu Nachbargrundstücken aufweisen. Zudem hat die (seitliche) Böschungsneigung entlang / an der Fassade dabei einen Wert von 1 : 1,5 zu betragen, damit im Böschungsbereich selbst keine als unverträglich zu bewertenden, allzu umfassenden weiteren Fassadenfreistellungen erfolgen. Zusätzlich dies gilt auch jeweils für die in den Baugebietsteilflächen „WA-3“ & „WA-6“ ebenfalls zulässigen DHH bzw. pro Doppelhaushälfte – wobei alternativ hierzu bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Gebäudefassade dabei auch eine Zusammenlegung der zulässigen Abgrabungen erfolgen kann. Mit dieser abweichenden Zulässigkeit für eine entsprechende Freistellung der Gebäudefassaden in den vorgenannten Baugebietsteilflächen wird, gerade auch mit Blick auf die festgelegten Höhenlagen (OK RFB EG) sowie das auf den Grundstücken zulässige / zur Umsetzung kommende Gelände-Niveau und auf die räumliche Lage der Baugebietsteilfläche innerhalb der Gesamt-Planungskonzeption, der Zielset-

zung einer möglichst weitreichenden Flexibilität im Hinblick auf die bauliche Verwertbarkeit der Baugrundstücke in einem situativ-bedarfsgerechten, gesamtgebietsverträglichen Umfang Rechnung getragen.

- Des Weiteren wurde nach ausführlicher Erörterung aller diesbezüglich relevanter Belange im Gemeinderatsgremium bzw. in gesamtplanerischer Abwägung die Festsetzung getroffen, dass die Überdeckung der in der Baugebietsteilfläche „WA-6“ zulässigen Tiefgaragen-Anlagen mit Erdreich / Pflanzsubstrat (fachgerechtem Bodenaufbau) im Bereich von Freiflächen bzw. außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen eine Auflage von mind. 0,30 m zu betragen hat.

Abschließend wird insbesondere zur Sicherstellung der (fachlich-technischen) Standfestigkeit sowie aus optischen Gründen bzw. hinsichtlich des Erhalts einer insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, verträglichen Geländeausformung / -profilierung die Festsetzung getroffen, dass Böschungen nur mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 (bzw. 1 : 1,5 und flacher) zulässig sind. Zudem hat der Anschluss an Öffentliche Flächen (Grünflächen sowie Verkehrsflächen) hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Ferner sind innerhalb der privaten Grünflächen, sowohl mit Blick auf topographische Gegebenheiten und Lage der Flächen im PG als insb. auch zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen von direkt benachbarten Vegetations-Beständen und zur Sicherstellung der planungskonzeptionellraumwirksamen Funktionen der festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf diesen Flächen selbst, Abgrabungen generell unzulässig. Aufschüttungen sind nur in Form von Böschungen mit den vorstehenden Neigung zulässig.

Es ist zu beachten, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit der Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

F) Baugebiets- / Ortsrandeingrünung:

Eine der wesentlichen Zielsetzungen im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption (nicht zuletzt auch im Hinblick auf zielgerichtet wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen gegenüber den Umweltschutzgütern) stellt die Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Baugebiets- / Ortsrandeingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur angrenzenden freien Landschaft dar.

- Nach Richtung Norden bzw. Nordwesten (für die Neu-Ausbildung einer langfristigen Ortsrandsituation gegenüber dem freien Landschaftsraum der Hochterrasse) wird dies sowohl durch die Festsetzung von durchgehend mind. 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund bzw. privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ mit entsprechenden Pflanzbindungs-Maßnahmen als auch durch die Ausweisung einer vergleichsweise ausgeprägten Öffentlichen Grünfläche (ca. 1.000 m²-Umgriff) sichergestellt. Die öffentliche Fläche weist dabei eine Länge von rund 90 m sowie eine Breite von mind. 10 m bis zu max. rund 15 (18) m auf und ist letztlich zugleich auch im Zusammenhang mit den Belangen des Immissionsschutzes im nördlichen Flächenbereich der aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Abstandsflächen zur dort angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstelle festgesetzt (s. Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 8. der Begründung).

Die 5 m breiten Flächenbereiche / -streifen der privaten Grünflächen sind weiterhin zur Sicherstellung des Planungszieles als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Innerhalb dieser 5 m-Flächenumgrenzungen ist die Anlage einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen mindestens 2-reihigen Strauch-Gehölzstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen.

Dagegen ist für konkrete Festsetzungen zur Umsetzung von flächenhaften (Strauch)Gehölzstrukturen auf den vorbeschriebenen Öffentlichen Grünflächen v.a. im Hinblick auf die gewünschte Aufrechterhaltung einer hohen Flexibilität i.V.m. den möglichen Flächennutzungen / potentiellen (zukünftigen) Flächenfunktionen nichts veranlasst – allerdings sind die in der Planzeichnung eingetragenen Laubbaumpflanzungen zwingend vorzunehmen (14 Bäume mind. 2. Wuchsordnung sowie ein Gehölz 1. Wuchsordnung). Diese Flächen sind zwar vorliegend bzgl. Lage, Dimensionierung, grünordnerischer Ausgestaltung, etc. von grundsätzlicher Bedeutung für die Möglichkeit zur Umsetzung von räumlich-wirksamen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen hinsichtlich einer gesamtgebietsverträglichen Ortsrandeingrünung i.V.m. der in der südlich angrenzenden Baugebietsteilfläche „WA-6“ zulässigen verdichteten, vergleichsweise hochaufragenden Bebauung (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung). Die Eintragungen der flächenhaften (Strauch)Gehölzpflanzungen in der Planzeichnung sind jedoch lediglich als plangraphische, nachrichtlich-informative Darstellungen zu verstehen. Die Gemeinde wird dort allerdings entsprechend des (sich ergebenden / künftigen) Bedarfes ggf. situative Maßnahmen zur Umsetzung von differenzierten Eingrünungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang ergreifen.

- Nach Richtung Westen (für die weitere Optimierung der Ausbildung sowie den Erhalt einer langfristigen Ortsrandsituation gegenüber der Hochterrasse) erfolgt die Baugebietseingrünung dagegen aufgrund der besonderen Bestandssituation mit Eingrünungsstrukturen in einer entsprechend geringeren Dimensionierung bzw. Festsetzungs-Intensität. Auf die im Bereich des PG nahezu durchgehend mit markanten Gehölzstrukturen bewachsenen Flanken / Böschungsbereiche beidseits des am Westrand des PG vorhandenen hohlwegeartig ausgebildeten Wirtschaftsweges wird hingewiesen! Hier wird eine gesamtplanerisch-zielführende Optimierung / Ergänzung der Baugebietseingrünung durch die Ausweisung von (den Bestands-Gehölzstrukturen vorgelagerten) 3 m breiten privaten Grünflächen mit entsprechend daran angepassten Pflanzbindungsmaßnahmen in einem ausreichenden Umfang sichergestellt.

Auf den privaten Grünflächen ist dabei die Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur vorzunehmen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen.

- Abschließend erfolgt auch nach Richtung Süden entlang der „Memminger Straße“ sowie gegenüber dem Talgrundbereich bzw. dem südlich gelegenen kleinen Talraumbereich des „Schmidbaches“, nicht zuletzt aufgrund der ebenfalls bereits beidseits der Kr MN 17 vorhandenen, punktuell zudem auch schon ausgeprägten straßenbegleitenden Gehölzstrukturen, die Festsetzung von lediglich 3 m breiten privaten Grünflächen mit entsprechend daran angepassten Pflanzbindungsmaßnahmen (1-reihige Pflanzung ..., s. Ausführungen im vorhergehenden Absatz). Ergänzend sind diesen Flächen zur Sicherstellung einer situativ-bedarfgerechten, gesamtgebietsverträglichen Ortsrandeingrünungssituation Öffentliche Grünflächen in einer durchgehenden Flächenbreite von mind. 3 m bis max. knapp 5 m vorgelagert festgesetzt. Damit werden insb. auch die diesbezüglichen Erfordernisse i.V.m. der Errichtung der dort zwischenliegend geplanten bzw. entlang der Nordgrenze des öffentlichen Flächenbereiches im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation benötigten, mind. 2 m hohen Lärmschutzwand (über Geländeoberkante; s. nachfolgendes Kapitel 8. der Begründung) gesamtkonzeptionell in einem hierfür ausreichenden Umfang abschließend berücksichtigt.

Auch hier ist für konkrete Festsetzungen zur Umsetzung von Gehölzstrukturen auf den Öffentlichen Grünflächen nichts veranlasst. Die diesbezüglichen Eintragungen in der Planzeichnung sind neuerlich lediglich als plangraphische, nachrichtlich-informative Darstellungen zu verstehen. Die Gemeinde wird dort ebenfalls entsprechend des (sich ergebenden / künftigen) Bedarfes ggf. situative Maßnahmen zur Umsetzung von differenzierten Eingrünungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang ergreifen!

- Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden 1- bis 2-reihigen Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung (oder alternativ hierzu bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch von

standortgerechten Obstgehölzen) innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund. Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen.

Insbesondere durch die Festsetzungen von Baum-Standorten sowohl im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen als auch entlang der Erschließungsstraßen und entlang der im Inneren des Baugebietes liegenden Grundstücksgrenzen erfolgt die Schaffung eines gesamtkonzeptionell qualitätsvollen „grünordnerischen Grundgerüsts“.

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

G) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ auf Privatgrund erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf den privaten Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung allgemein unzulässig ist. Die Flächen sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese dürfen nicht versiegelt werden; ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Davon abweichend ist lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. textlicher Festsetzungen §§ 7.1 & 7.2 zulässig.

Außerdem ist in der Baugebietsteilfläche „WA-6“, im Zusammenhang mit der dort zulässigen verdichteten Bebauung (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung) und einer diesbezüglich zweckmäßig-zielführenden weiteren fußläufigen Vernetzung des PG, die Anlage eines einzelnen max. 2,0 m breiten Verbindungsweges („Durchschlupfes“) zur nördlich angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fläche für Fußweg“ sowie der ausgeprägten, rund 1.000 m² umfassenden Öffentlichen Grünflächen am nördlichen / nordöstlichen Randbereich zulässig.

Dieser ist mit einer wassergebundenen Decke auszuführen und darf ausschließlich zum Zweck der fußläufigen Querung genutzt werden. Zudem ist die Beeinträchtigung der angrenzenden Pflanzungen bzw. Pflanzmaßnahmen der Anlagen- / Ortsrandeingrünung dabei bzw. im Rahmen der Errichtung / Umsetzung und Nutzung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Dagegen darf auf den ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen bzw. sowohl im Bereich des durchgehend mind. 3 m bis max. knapp 5 m breiten Flächenstreifens entlang des Südrandes (bzw. der „Memminger Straße“) als auch auf dem großen, mind. 10 m bis zu max. rund 15 (18) m breiten Flächenbereich am Nord- / Nordostrand des PG (ca. 1.000 m²-Umgriff) für die Sicherstellung der auf diesen Flächen benötigten Nutzungsfunktionen eine weitreichend flexible Nutzung erfolgen. So ist auf / in diesen Flächenbereichen (neben der Umsetzung von Grünflächen / Pflanzmaßnahmen und dgl.) insbesondere auch sowohl die Errichtung von Maßnahmen zur Naherholung wie z.B. Zuwegungen, Sitzbänke, Platzbereiche, Beleuchtungen, Hinweistafeln, etc. als weiterhin auch eine Errichtung von Wegeflächen inkl. der hierfür für die (verkehrstechnische) Ordnung / Sicherung und Orientierung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (z.B. Beschilderungen, Beleuchtungen, Absperrungen / Einzäunungen, etc.) sowie die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung zulässig.

Dabei ist auf den öffentlichen Grünflächen entlang des Südrandes des PG bzw. der „Memminger Straße“ / Kr MN 17 insbesondere auch die Errichtung der dort bzgl. der Verkehrslärmsituation erforderlichen mind. 2 m hohen Lärmschutzwand (über Geländeoberkante) gem. § 10.1 zulässig. Weiterführend wird auf die Ausführungen u.a. unter der nachfolgenden Ziffer 8.1 dieser Begründung verwiesen.

H) Die Baugebietsdurchgrünung basiert konzeptionell vorrangig auf der Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung (oder alternativ hierzu bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch von heimischen Obstgehölzen) teils auf öffentli-

chem Grund – im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen“ – teils auf Privatgrund.

Diese erfolgt zum einen konsequent entlang der öffentlichen Räume der Erschließungsflächen bzw. der Straßenverkehrs-Räume (i.V.m. einer straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Gehölzpflanzung). Zum anderen sind zur Optimierung der planungskonzeptionellen Wirksamkeit und Strukturaneicherung i.V.m. der ost-west-gerichteten „innenliegenden“ Raumachse zwischen den Baugrundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 11 bis 14 und Nrn. 15 bis 18 entsprechende räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen festgesetzt – im Ergebnis in enger Orientierung an bzw. entlang der Grundstücksgrenzen. Durch diese differenzierten, mit einer entsprechenden räumlich-strukturierten Grundordnung getroffenen Festsetzungen der Baum-Standorte soll insbesondere die Schaffung eines starken, das Gesamtplangebiet ansprechend (unter)gliedernden „grünordnerischen Grundgerüsts“, mit der Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich weitreichend qualitätsvollen, räumlich-wahrnehmbaren und -wirksamen Charakters erreicht werden.

Es ist anzumerken, dass planungskonzeptionell-übergeordnet i.V.m. den vergleichsweise großzügig dimensionierten Straßenräumen gerade auch hierdurch die Möglichkeit eröffnet wird, dass auf den Baugrundstücken grundsätzlich auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann.

Insgesamt werden im Zuge der gegenständlichen Planung im Rahmen der Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurch- und -eingrünung (ohne Berücksichtigung der nachfolgend noch ausgeführten m²-bezogenen Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken) vorliegend 80 Gehölzstandorte festgesetzt, davon 20 auf öffentlichem Grund und 60 auf Privatgrund. Zudem ist für alle diese festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial standortheimischer Arten verpflichtend.

- I) Ergänzend zu den genannten Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung wurde eine generelle m²-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen, um die (Mindest)Durchgrünung sowie eine abwechslungsreiche, strukturell-gestaffelte Höhenentwicklung der Grünstrukturen auf den Grundstücken in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang sicher zu stellen. Demnach ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder standortgerechtes Obstgehölz auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

Allerdings kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung jeweils bereits die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen Gehölze (für die eine Pflanzbindung im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ besteht) abgezogen werden.

- J) Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung. Dabei ist auf die Umsetzung einer standortgerechten, artenreichen Pflanzung bzw. die Verwendung unterschiedlicher Arten zu achten! Alternativ ist aus gesamtplanerischer Sicht auf Privatgrund bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen möglich.

Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist gerade auch im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer entsprechenden Standortflexibilität im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bebauung / baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken bis zu 3,0 m veränderlich. Dabei ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die festgesetzten straßenraumbegleitenden Gehölze, insbesondere zur Aufrechterhaltung der gewünschten / planungskonzeptionell beabsichtigten Raum-Wirksamkeit bzw. dem Aufbau und Erhalt der beabsichtigten, starken grünordnerischen Grundstrukturen entlang der öffentlichen Räume, in einem Abstand bis zu max. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt gepflanzt werden.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

K) Dabei ist für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.5 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der "Hinweise durch Text").

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des gewünschten / festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen, durchgehend 3 bzw. 5 m breiten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

L) Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

M) Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Im Ergebnis wird i.V.m. den benachbarten Bestands- / Grünstrukturen durch die vorliegend qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen, die teils auf Privatgrund und teils auf öffentlichem Grund liegen, eine gesamtkonzeptionell-zielführende Eingrünungskonzeption am südwestlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen sowie im Einmündungsbereich entlang der „Memminger Straße“ umgesetzt und die Ausbildung eines situativ-bedarfsgerechten, verträglichen sowie nachhaltig-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet.

Allgemeine Hinweise:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig. Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Beschleunigten Verfahren (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 13 Abs. 3 Satz 1 und 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Es sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation (in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art bzw. Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können Beeinträchtigungen aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden.

Hier wird zum einen auf die besondere Berücksichtigung sowohl der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft; auf Grundlage der Ergebnisse einer eigens durchgeführten Baugrunduntersuchung) i.V.m. dem gesondert erstellten und mit dem Wasserwirtschaftsamt eingehend vorabgestimmten Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im PG (s. Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“) als auch der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange auf Grundlage der Ergebnisse einer eigens im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung verwiesen, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden (s. insbesondere Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen sowie nachfolgendes Kapitel 8. der Begründung). Zum anderen ist insbesondere auch auf die vorliegend weitreichend getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption und darunter v.a. auf die qualitätsvolle Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsein- und -durchgrünung hinzuweisen. Darüber hinaus wird nicht zuletzt vor dem Hintergrund / der Berücksichtigung v.a. der Lage bzw. örtlich-situativen Bestandsverhältnisse ebenfalls die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, zulässige Anzahl an Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen, etc.) auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgesetzt. Weiter wird auf die Erfordernis zur Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des gesamten Plangebiet-Geltungsbereiches hingewiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit bzw. sind die Auswirkungen gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als vergleichsweise nicht allzu erheblich bzw. nur geringfügig und situativ verträglich zu bewerten und können aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender relevanter Belange hingenommen werden.

Auf die Ausführungen insbesondere unter der vorhergehenden Ziffer 4. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrsinfrastruktur – Verkehrsgläusche / -lärm Straßen- und Flugverkehr

A) Bahnlinie München–Memmingen–Lindau und Bundes-Autobahn (BAB) 96

In einer Entfernung von über 900 m verlaufen nördlich bzw. nordwestlich des Vorhabengebietes in Ost-West-Richtung die Trassen sowohl der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau als auch der Bundes-Autobahn (BAB) 96.

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Am Oeschle“ zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von diesen

überörtlich bedeutsamen Verkehrsinfrastruktur-Einrichtungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch auszuschließen.

B) „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17) sowie Verkehrsflughafen Memmingen / „Allgäu-Airport“
Allerdings verläuft direkt südlich entlang des Plangebietes in Ost-West-Richtung die „Memminger Straße“ (Kreisstraße MN 17).

Des Weiteren befindet sich gemäß des Lärmphysikalischen Gutachtens, das im Zuge des Verfahrens zur Änderung der Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1 gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013 aufgestellt wurde, die Bauzeile am Südrand des neu ausgewiesenen Gesamt-Baugebietes bzw. der Flächenbereich im Umgriff der Baugebiets-Teilflächen „WA-1“ (Baugrundstücke mit Bez. / Nrn. 1 & 2) sowie „WA-4“ (Baugrundstücke mit Bez. / Nrn. 3, 4 & 5) innerhalb der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) des Verkehrsflughafens Memmingen / „Allgäu-Airport“ (gem. Anlage 6.2, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011, des Lärmphysikalischen Gutachtens, Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20, zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg).

Die entsprechende Kontur / Umgrenzungslinie der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Zur Berücksichtigung der diesbezüglichen immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung „Bebauungsplan „Am Oeschle“, 87781 Ungerhausen; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Straßenverkehr und Fluglärm auf die geplante (Wohn-)Bebauung“, Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1 der Hils Consult GmbH, Ingenieurbüro für Bauphysik, 86916 Kaufering, mit Stand vom 21.06.2021 ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die konkrete Ermittlung der Geräuscheinwirkungen der „Memminger Straße“ auf die geplante (Wohn-)Bebauung, ergänzt durch schematische Einwirkungen aus Fluglärm (gem. Lärmkarte), Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt dabei anhand der gebietsspezifischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

(s. Ausführungen unter der Ziffer 8 „Zusammenfassung“ auf der S. 27 f. der schalltechnischen Untersuchung vom 21.06.2021)

- „1. Für die im Umgriff geplante Bebauung ist tlw. mit spürbaren Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen durch die unmittelbar die südlich verlaufende Kreisstraße MN-17 (Memminger Straße) zu rechnen. Dabei werden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Bereich der südlichen Baugrenzen der Bauplätze 1-5 (5 Bauplätze der südlichen Baureihe / -zeile des PG innerhalb der Fluglärmschutzzone 2) die ORW gem. Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für ein WA [von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts] nicht eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) z.T. deutlich überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden dementsprechend auf den Baugrenzen bereits eingehalten, im Bereich der Außenwohnbereiche der Bauplätze 1-5 jedoch tagsüber noch überschritten. Maßnahmen zum Schallschutz für die Außenwohnbereiche werden daher empfohlen.
2. Aktive Schallschutzmaßnahmen erscheinen zur Einhaltung der IGW aus Straßenverkehr auf den Außenwohnbereichen auch aus baupraktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zielführend und wie folgt umsetzbar:
Errichtung einer abschirmwirksamen (schalldicht geschlossenen) Einfriedung an der Grundstücksgrenze Süd, teilweise auch West, Höhe H= 2 m ü. Gel., Länge L=125 m, schalltechnische Eigenschaft:
- keine -
3. Durch den Flugverkehr des Flughafens Memmingen ist im Bereich der Bauplätze 1- 5 (5 Bauplätze der südlichen Baureihe / -zeile des PG innerhalb der Fluglärmschutzzone 2) mit geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bis zu 1 dB(A) zu rechnen.
4. Im Zuge einer Summenbetrachtung aus Straßen- und Flugverkehr ist demnach insgesamt mit einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für ein WA um

bis zu 1 dB(A) zu rechnen. Im Bereich der südlichen Baugrenzen der Bauplätze 1-5 (5 Bauplätze der südlichen Baureihe / -zeile des PG innerhalb der Fluglärmschutzzone 2) ist darüber hinaus mit einer geringfügigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen, die aus o.g. Summenbetrachtung resultiert.

5. Dementsprechend ist den verbleibenden Überschreitungen der ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile Rechnung zu tragen.“

Ergänzend wird auf die Inhalte der Ziffer 5.1 der „Hinweise durch Text“ weiterführend verwiesen.

Fazit: Zur Sicherstellung der Einhaltung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Anforderungen bzw. Belange werden die Ergebnisse, Vorschläge, etc. der vorliegenden, im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung vollinhaltlich in die Festsetzungen der gegenständlichen Planunterlagen integriert bzw. eingearbeitet.

Neben den entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen (Festsetzungsinhalten auf der Planzeichnung) wird auf die diesbezüglichen Festsetzungen-Inhalte der Ziffer 10. der „Festsetzungen durch Text“ hingewiesen.

Des Weiteren wird inhaltlich weiterführend auf die Ziffer 8. „Immissionsschutz“ der Begründung sowie auf die in Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung selbst verwiesen (Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1 der Fa. Hils Consult GmbH, Ingenieurbüro für Bauphysik, 86916 Kaufering, mit Stand vom 21.06.2021).

DIN-Vorschriften / Normblätter

Es wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der Belange des Immissionsschutzes relevanten DIN-Vorschriften bzw. insbesondere die DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002 und das Beiblatt 1 zu DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Mai 1987 sowie die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, November 1989, Juli 2016 und Januar 2018 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Ungerhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

C) Untersuchung / Alternativenprüfung im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Umsetzung potentieller aktiver Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel einer verbesserten schalltechnischen Situation:

(s. Ausführungen unter der Ziffer 6.3 „Maßnahmen für einen verbesserten Schallschutz“ auf den S. 22 ff. der schalltechnischen Untersuchung mit Stand vom 21.06.2021)

Im Hinblick auf die sich aus gesamtplanerischer Sicht anbietenden Möglichkeiten zur Errichtung funktional-zweckmäßiger und zielführender aktiver Schallschutzmaßnahmen sowie zur Vermeidung bzw. ggf. weitestmöglichen Minimierung / Reduzierung von ansonsten erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurden im Rahmen der Durchführung / Erstellung der schalltechnischen Untersuchung weiterhin auch potentielle aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel einer verbesserten schalltechnischen Situation aufgezeigt und erörtert.

Im Einzelnen sind diese vorliegend eine „Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h (auf der „Memminger Straße“)“ und der „Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge (...)“ (ggf. in Verbindung mit der vorstehenden, ersten Maßnahme) sowie auch eine „Orientierung von nicht schutzbedürftigen Nebengebäuden, Einsatz von Zweckbauten“ und abschließend fachplanerische Überlegungen bzw. Erörterungen und Bewertungen bzgl. der „Errichtung von Schallschutzwällen -/Wänden“ selbst.

In diesem Zusammenhang ist bzgl. der Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen insbesondere anzumerken, dass zum einen „aufgrund der Fluglärmssystematik ein Vollschutz im Hinblick auf den Gesamtpegel nicht umsetzbar“ (s. S. 23 des Gutachtens) ist sowie zum anderen „für einen Vollschutz der zulässigen Bebauung, gegen Straßenverkehrslärm, zur Einhaltung der gebietsspezifischen

Orientierungswerte (ORW) aus Straßenverkehr nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für ein „allgemeines Wohngebiet“, eine beidseitig hochabsorbierende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von $H = 6,8$ m und Mindestlänge von $L = 144$ m entlang der südlichen, teilweise auch westlichen und östlichen Bebauungsplangrenze erforderlich“ wäre (s. S. 24 des Gutachtens).

Die durchgeführte Erörterung potentieller aktiver Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel einer verbesserten schalltechnischen Situation im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung kommt (deshalb) zu folgendem Ergebnis bzw. Fazit:

„Vorzugsvariante: Bei Errichtung einer 2 m Hohen Schallschutzwand mit einer Mindestlänge von $L = 125$ m, entlang der südlichen, teilweise auch westlichen Bebauungsplangrenze als Grundstückseinfriedung der Bauplätze 1-5 zur Memminger Straße hin (5 Bauplätze der südlichen Baureihe / -zeile des PG innerhalb der Fluglärmschutzzone 2), ist für die Außenwohnbereiche bereits mit einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Tagzeitraum zu rechnen, sodass für diese vom Grundsatz her kein weiterer Anspruch auf Schallschutz besteht.“

„Fazit aktive Schallschutzmaßnahmen: Unter den o.g. Gesichtspunkten erscheint vor dem Hintergrund bzw. zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Tagzeitraum auf den Außenwohnbereichen ein aktiver Schallschutz aus baupraktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten nur in Form der Vorzugsvariante zielführend. Für die noch verbleibenden Überschreitungen der ORW sind vielmehr die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes am Gebäude heranzuziehen.“

Diesbezüglich weiterführend wird auf die Ausführungen und Inhalte auf S. 22 ff. der schalltechnischen Untersuchung mit Stand vom 21.06.2021 verwiesen.

8.2 Hinweise zum Flugverkehr / Fluglärm sowie zu den Schutzzonen-Konturen

8.2.1 Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012

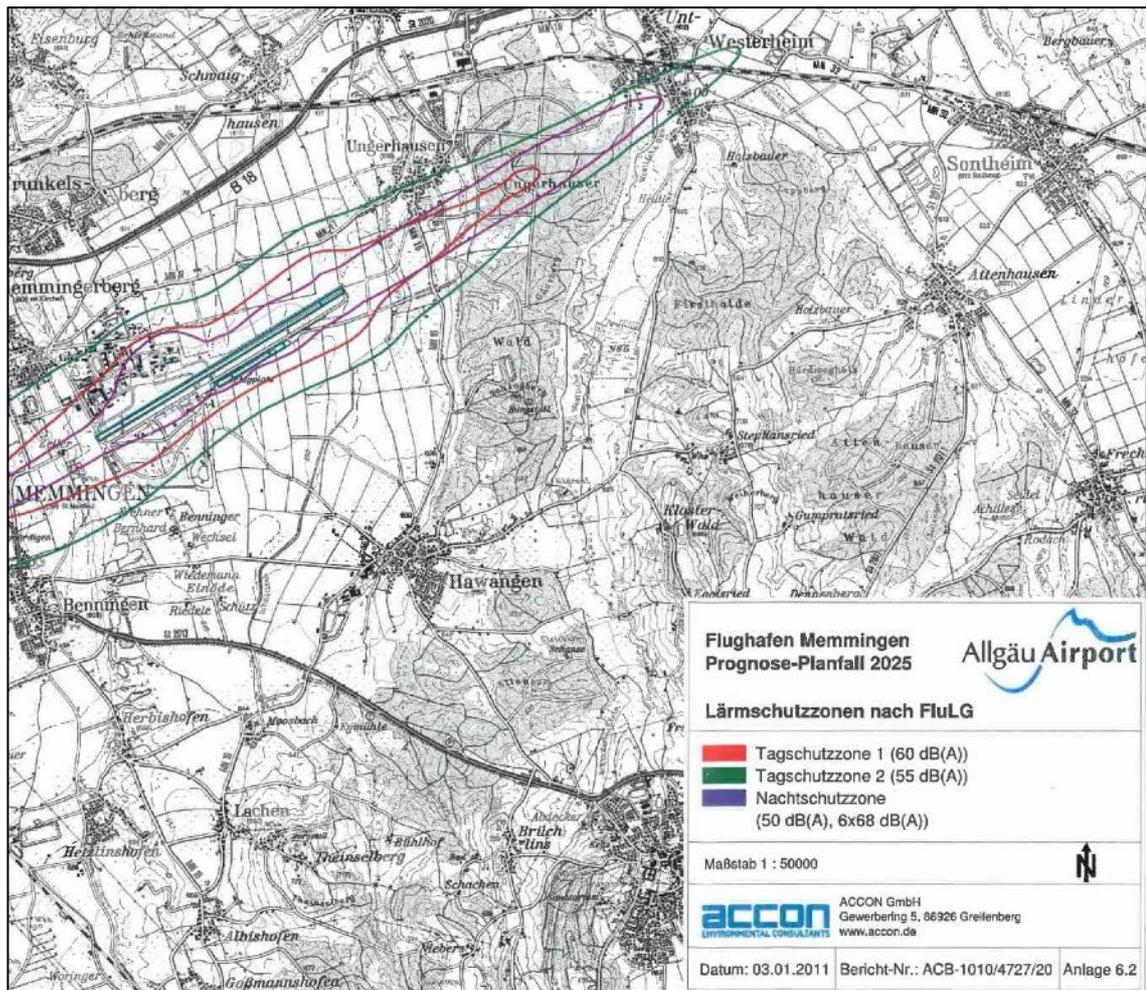
Das PG befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m nördlich bzw. außerhalb der Tag-Schutzzone 2 des derzeit rechtskräftig festgelegten bzw. bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012).

Bezogen auf diesen derzeit gültigen Lärmschutzbereich sind im Hinblick auf die räumliche Lage des Plangebietes und insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung am südöstlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen zum vorgenannten Lärmschutzbereich nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings durch das gegenständliche Planvorhaben gegenüber der Bestandssituation keine zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen bzw. Konfliktsituationen sowohl durch den Flugverkehr als auch auf den Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen zu erwarten. Im Ergebnis ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen auszugehen.

8.2.2 Verfahren zur Änderung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013

Mit bestandskräftigem Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 wird derzeit bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der derzeit gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt.

Grundlage dieses Verfahrens stellen die im Planfeststellungsbeschluss enthaltenen Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen (allerdings ohne zwingende Verbindlichkeit für das Ordnungsverfahren) des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg dar (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20):



Ausschnitt Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG mit Stand vom 03.01.2011)

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sieht zur Sicherstellung des Schutzes vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm die Einrichtung von Lärmschutzbereichen vor. Darin gelten insbesondere Bauverbote, Beschränkungen der baulichen Nutzungen und erhöhte Schallschutzanforderungen für immissionsempfindliche Nutzungen. Der Lärmschutzbereich eines Flughafens wird nach dem Maße der Lärmbelastigung in zwei Tagsschutzonen und eine Nachtschutzzone untergliedert.

Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) dieses Gutachtens zu erwartenden Lärmkonturen bzw. die entsprechende Kontur der Tagsschutzzone 2 (55 dB(A)) ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Die Grenzen / Konturen der Tagsschutzonen 1 (60 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68dB(A)) befinden sich in einer Entfernung von rund 350 m südlich des Plangebietes bzw. deutlich außerhalb des Planausschnittes. Für die lagegenaue Berücksichtigung der Schutzzonen sind die georeferenzierten Daten eingearbeitet, welche die Gemeinde am 11.01.2018 im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von der Fa. Accon GmbH erhalten hat.

Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen bzw. auch in der vorliegenden, im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt!

8.2.3 Bewertung und resultierende Festsetzungen für das Plangebiet

Gem. dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) befindet sich der südliche Randbereich des Plangebietes bzw. die südliche Gebäudezeile des Baugebietes am nördlichen Rand der Tagschutzzone 2 bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag von weniger als 60 db(A). Die Tagschutzzone 1 und die Nachtschutzzone befinden sich in einer Entfernung von jeweils rund 350 m südlich des Plangebietes.

A) Innerhalb der betreffenden Tagschutzzone 2 dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn die festgelegten Schallschutzerfordernisse nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) eingehalten werden. Das erforderliche Bauschalldämm-Maß für die Außen- bzw. Umfassungsbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer) wird gemäß § 3 der 2. FlugLSV bestimmt. Im Plangebiet ist auf den betreffenden Grundstücken innerhalb der Tagschutzzone 2 für diese Bauteile (Wände, Fenster, Türen) entsprechend ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A) der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) generell erforderlich. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 db(A) bis 60 db(A)).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in den Ziffern §§ 10.1 und 10.2 der Festsetzungen durch Text, welche entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Hils Consult GmbH (mit Stand vom 21.06.2021) in die Planung integriert wurden, die für die innerhalb der eingetragenen Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) planungsrechtlich generell / üblicherweise erforderliche Festsetzung, dass Außen- bzw. Umfassungsbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer) mit einem resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von mindestens 30 dB(A) auszuführen sind (gem. § 3 der Zweiten Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV)) fachplanerisch vollinhaltlich berücksichtigt ist.

B) Darüber hinaus erfolgt im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten bzgl. der im Plangebiet grundsätzlich weiterhin zulässigen Nutzungen die Festsetzung, dass innerhalb der Baugebietesteilflächen „WA-1“ und „WA-4“ am Südrand des Plangebietes bzw. im Bereich der Baugrundstücke mit Bezeichnung / Nrn. 1 bis 5 in der Planzeichnung eine Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) unzulässig ist.

Dies betrifft die Errichtung sowohl von Krankenhäusern, Altenheimen, Erholungsheimen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen als auch von Schulen, Kindergärten und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen.

8.2.4 Hinweise zu möglichen Abweichungen der künftig festgesetzten Lärmschutzzonen(-Konturen) nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung / Anpassung der Fluglärmverordnung MM

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen, abschließend durch die Änderung / Anpassung der Fluglärmverordnung Memmingen festgesetzten Lärmschutzzonen in Lage und Größe von den vorliegenden und berücksichtigten Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen aus dem Jahr 2011 abweichen können (gem. Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 03.01.2011, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG).

8.3 Landwirtschaft

8.3.1 Landwirtschaftlicher Betrieb nördlich / nordöstlich des Plangebietes

Nördlich bzw. nordöstlich grenzt unmittelbar ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb an den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabengebietes (Anwesen „Am Oeschle“ Hausnrn. 6 und 7, mit Milch- und Jungviehhaltung).

Gemäß den Ergebnissen der bereits im Vorfeld des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens erfolgten detaillierten diesbezüglichen Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu sind bei einer Freihaltung von entsprechenden Abstandsflächen zur wohngenutzten Bebauung allerdings keine erheblichen Belästigungen im geplanten Wohngebiet zu erwarten.

Die hierfür gem. den Inhalten bzw. Ergebnissen der Vorabstellungnahme des LRA Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz vom 27.02.2017, inhaltlich bestätigt mit Schreiben vom 30.04.2020 (Az.: 31-1711.3/1) zur Sicherstellung der Gebietsverträglichkeit entsprechend erforderliche Freihaltung eines Abstandsflächenbereiches von ca. 100 m Breite (in Ost-West-Richtung) sowie von ca. 30 m Tiefe ist in den Planunterlagen mit einer abschließenden planungsrechtlichen Bestimmtheit berücksichtigt.

Inhaltlich weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 5.3.1 der textlichen Hinweise verwiesen.

8.3.2 Allgemeiner Hinweis i.V. m. landwirtschaftlichen Nutzungen

Infolge der Ortsrandlage des Planungsgebietes und der Bestands- und Nutzungssituation insbesondere der im Norden, Westen und südlich der „Memminger Straße“ angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen auftreten.

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

8.4 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer ähnlichen Nutzungs-Struktur sowie baulichen Intensität / Dichte wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

Der Schalleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 10.4 der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

9. Erschließung und Infrastruktur

9.1 Verkehrstechnische Erschließung

9.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen & straßenräumliche Situation

Die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung der vier Bauzeilen des Vorhabengebietes erfolgt durch die bereits bestehende Straße „Am Oeschle“, welche im Südosten direkt in die „Memminger Straße“ mündet, sowie einer von dieser abzweigenden, neu zu errichtenden ringförmigen inneren / zentralen Erschließungsstraße bzw. -achse. Hierfür wird der nördliche Abschnitt der Straße „Am Oeschle“ – ab dem Anwesen „Am Oeschle“, Hausnr. 2 –, der derzeit als Kiesweg ausgeführt ist und im Wesentlichen zu dem

nördlich / nordöstlich an das PG angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Hausnrn. 7 & 6 führt, im Zuge der Umsetzung des Baugebietes noch entsprechend ausgebaut.

- Die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Dimensionierung des Straßenraumes im Bereich der bereits bestehenden sowie teilweise noch auszubauenden Straße „Am Oeschle“ ist dabei zur nachhaltigen und zukunftssträchtigen Sicherstellung der Erfüllung der potenziell erforderlichen Funktionen bzw. Leistungsfähigkeit und Flächenpotentiale im öffentlichen Straßenraum mit einer durchgehenden Breite von 8,00 m festgesetzt.

Im Bereich der neu geplanten ringförmigen inneren / zentralen Erschließungsstraße bzw. -achse ist die öffentliche Verkehrsfläche zum einen in den südlichen und nördlichen, ost-west-gerichteten Teilabschnitten mit einer durchgehenden Breite von 7,50 m sowie zum anderen im westlichen, nord-süd-gerichteten Abschnitt zunächst mit einer Mindest-Breite von 7,0 m festgelegt. Ergänzend hierzu ist für die Erschließung der weiterhin im Nordwesten des Baugebietes, rückwärtig gelegenen Baugrundstücke (mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „9“, „10“, „21“ und „22“) eine 5,0 m breite Verkehrsfläche / Erschließungsstichstraße (ohne eine gesonderte Wendeanlage) planungskonzeptionell berücksichtigt.

Hiermit erfolgt die grundsätzliche planungskonzeptionelle Berücksichtigung der entsprechenden Flächenpotentiale im öffentlichen Raum für eine (neben der Fahrbahn / Straßenfläche selbst) weiterführende Sicherstellung der Möglichkeit einer situativ-bedarfgerechten und zielführenden Umsetzung von entsprechenden (künftigen) Funktionen, Maßnahmen, etc. (i.S. einer vorsorgenden, nachhaltigen Gesamtplanungskonzeption). Darunter zu nennen ist insbesondere die Möglichkeit der Anlage u.a. von Banketten, Trassierungen / Flächen für Sparten und ggf. zur Optimierung der Niederschlagswasserbehandlung, von ggf. Straßenbegleitgrün-Flächen inkl. grünordnerischen Maßnahmen (für u.a. Arten- und Lebensraumanreicherung, Gestaltungs-Optimierungen, etc.), ggf. von Maßnahmen zur Optimierung der Aufenthaltsqualität (z.B. Schaffung von Sitzgelegenheiten), von Flächen für die Schneelagerung, etc., welche im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene der nachfolgenden Ausführungs- / Detailplanung potenziell umgesetzt werden könnten.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang im Hinblick auf eine mögliche (künftige) Untergliederung der Straßenraumflächen darauf hingewiesen, dass die Lage der Fahrbahnaußenkanten der aktuell vorgesehenen Verkehrserschließung bereits nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung plangraphisch dargestellt ist (entsprechend des Entwurfes der Straßenplanung des Ing.-Büros für Tiefbau GbR Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten, mit Stand vom Dezember 2021).

- Des Weiteren ist aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht, im Hinblick auf die Gesamt-Qualität und die Sicherung von nachhaltigen öffentlichen Flächenpotentialen im Plangebiet (PG) sowie zudem auf das gebietsverträgliche max. zulässige Höchstmaß v.a. auch der baulichen Nutzungsintensität / Dichte der Bauflächen, gerade die im „Inneren“ des Baugebietes entlang des nord-süd-gerichteten Abschnittes der Erschließungsachse gelegene, markante platzartige Aufweitung von besonderer Bedeutung, durch welche i. E. eine deutliche Mitprägung des räumlich-identitätsstiftenden Charakters des Gebietes erfolgt. Der hierfür zusätzlich zu den dort bereits festgelegten, 7,0 m breiten öffentlichen (Straßen)Verkehrsflächen ausgewiesene Flächenumfang weist eine Breite von bis zu rund 10 m sowie eine Gesamt-Flächengröße von ca. 350 m² auf. Planungskonzeptionell wird damit in diesem Abschnitt eine räumlich-wirksame, vergleichsweise großzügig-dimensionierte Gesamt-Straßenraumbreite von ca. 9 bis 18,5 m im „Inneren“ des Baugebietes berücksichtigt.

Dabei soll dieser Straßenraum-Abschnitt insbesondere auch in einem ausreichenden Umfang straßenraumbegleitende Potentialflächen bzw. bei Bedarf flexibel nutzbare Mehrzweckflächen für die Möglichkeit zur Sicherstellung der gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen / Erfordernisse bzw. Funktionen und benötigten Angebote im öffentlichen Raum beinhalten. Aufgrund dessen wurde die Fläche als „öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen““ bzw. als Potentialfläche mit der Möglichkeit zur Umsetzung entsprechend

zielgerichteter Nutzungen festgesetzt. Zu nennen sind hier aus gesamtplanerischer Sicht beispielsweise die Möglichkeit zur bedarfsweisen Umsetzung einer deutlich wahrnehm- und erlebbaren, identitätsstiftenden Freiraumsituation / -wirkung, einer hohen Aufenthaltsqualität mit Anlage von Kommunikations- / Treffpunkten und ggf. von Spielflächen / -geräten & Sitzgelegenheiten / Angeboten für Aufenthaltsmöglichkeiten, die Herstellung von innerörtlichen, ökologisch wertgebenden Flächen wie artenreiche Blühstreifen sowie ggf. von weiteren, über die bestehenden Festsetzungen der Gehölzpflanzungen (5 Einzelgehölze) hinausgehenden straßenraumwirksamen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung, etc.. Zudem ist bei Bedarf ebenfalls z.B. die Unterbringung von weiteren Stellplatzflächen oder von Anlagen zur Spartenerschließung, ggf. künftig zusätzlichen Niederschlagswasserrückhalte- / Sickeranlagen und weiteren sonstigen evtl. benötigten baulichen Anlagen sowie eine Nutzung zur Schneelagerung potentiell möglich.

Darüber hinaus fungiert dieser Flächenbereich insbesondere auch über die davon ausgehenden Fußwegefächern / -verbindungen nach Richtung Norden und (Süd)Westen zudem als räumlich wichtiges Bindeglied und quasi Ausgangspunkt für die weiterführende Vernetzung des Baugebietes gerade auch mit dem benachbarten Landschaftsraum im Süden, Westen und Nordwesten sowie den rund 1.050 m² umfassenden, ausgeprägten Öffentlichen Grünflächen am Nord- / Nordostrand des PG.

- **Fazit:**

In der Gesamtheit wird durch diesen vergleichsweise großzügig-dimensionierten Straßenraum und v.a. auch die räumlich-wirksame, deutliche Aufweitung im „Inneren“ des PG (im Zusammenwirken mit der Gesamt-Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurchgrünung) das Ziel der Schaffung einer starken, räumlich-wirksamen Achse im öffentlichen Raum mit einer deutlich wahrnehmbaren und erlebbaren Raumsituation / -wirkung sowie mit einem Flächenpotential insb. auch für eine mögliche erhöhte Aufenthaltsqualität erreicht. Nicht zuletzt ergibt sich damit i.V.m. den konsequent von den Verkehrsflächen abgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen auch eine starke räumlich-ordnende Wirkung bzw. städtebaulich-geordnete Grundstruktur im Baugebiet. Hierdurch eröffnet sich zum einen die Möglichkeit, dass auf den Baugrundstücken grundsätzlich auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann (u.a. mit einer möglichen Doppelhausbebauung in den zentral gelegenen Teilgebietsflächen „WA-3“ & „WA-5“ sowie einem potentiell zulässigen Geschoss-Wohnungsbau im Teilgebiet „WA-6“ mit einer GRZ jeweils bis zum oberen Orientierungswert von 0,4 gem. BauNVO). Zum anderen ist im Hinblick auf die zu erwartenden gegenwärtigen sowie auch künftigen Erfordernisse eine weitreichend flexibel nutzbare Straßenraum-Situation bzw. grundsätzlich ausreichende potentielle Leistungsfähigkeit gerade auch i.V.m. dem „fließenden / fahrenden“ sowie „ruhenden“ Verkehr planungskonzeptionell bestmöglich berücksichtigt.

I. E. erfolgt mit der Ausweisung der oben beschriebenen öffentlichen Verkehrsflächen in der entsprechenden Dimensionierung insgesamt eine den situativen Erfordernissen entsprechende, bedarfsgerechte und zielführende Erschließung des neuen Baugebietes. Die verkehrstechnische Erschließung ist damit in jeglicher Hinsicht als gewährleistet bzw. abschließend sichergestellt zu bewerten.

- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Fläche für Fußweg“

Aus gesamtplanerischer Sicht ist im Hinblick auf eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum bzw. eine grundsätzlich angestrebte Optimierung der Freiraum-Nutzung (i.S. einer Teilfunktion für die Naherholung / Erholungsnutzung) ferner eine möglichst gut ausgeprägte Durchgängigkeit / fußläufige Vernetzung des Baugebietes von Bedeutung. Ergänzend stellen diese Flächen i.V.m. einer generell zu berücksichtigenden, weitreichenden Flexibilität bzgl. der Baugebietserschließung zudem auch grundsätzliche Potentialflächen für die (künftige) Spartenerschließung dar.

Vorliegend wurden hierfür insb. in Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen Eckpunkte der Planungskonzeption sowie der Bestands- und Nutzungssituation der umliegenden Flächenbereiche, ausgehend von der geplanten ringförmigen inneren / zentralen Erschließungsstraße bzw. -achse, so-

wohl eine 3,0 m breite Fußwegefläche nach Richtung Westen / Südwesten (als „Wege-Durchstich“) zum westlich angrenzenden hohlwegeartigen Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 414 als auch eine 2,0 m breite Wegefläche als fußläufige Verbindung nach Richtung Nordwesten bzw. zum nördlichen Randbereich des PG eingeplant.

Die letztgenannte Wegefläche mündet dabei weiterführend in eine durchgehend 3,0 m breite Fußwegefläche, welche entlang des Nordrandes des PG verläuft und den westlich gelegenen hohlwegeartigen Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 414 bzw. die nördlich und westlich gelegenen Fluren des Landschaftsraumes mit der Straße „Am Oeschle“ am Ostrand des Vorhabengebietes verbindet. Durch diese fußläufige Wegeverbindung und die Straße „Am Oeschle“ werden zudem die am nördlichen und nordwestlichen Randbereich des PG umfassend geplanten und für die Naherholungs-Funktion potentiell bedeutenden, rund 1.050 m² großen Öffentlichen Grünflächen von „Innen“ bzw. den Baugrundstücksflächen aus insgesamt sehr gut erschlossen.

Planungsrechtlich sind sämtliche dieser Fußwegeflächen als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Fläche für Fußweg“ mit einer abschließenden Bestimmtheit festgesetzt bzw. entsprechend nachhaltig gesichert.

9.1.2 Einmündungssituationen / freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke) sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

- Wie in dem von der Straße „Am Oeschle“ in Richtung Osten abzweigenden „Brühlweg“ ist für das gesamte Plangebiet die Umsetzung einer Tempo-30 km/h-Geschwindigkeitsregelung vorgesehen. Insbesondere erfolgt dies im Hinblick auf die Eckpunkte der Gesamt-Planungskonzeption (v.a. Art, Maß und Umfang der künftigen Bebauung) und die örtlich-situativen Gegebenheiten (bestehendes Verkehrsnetz, Anschlusspunkte / Einmündungssituationen, etc.) als auch hinsichtlich deren ausschließliche Funktion als „Wohnstraße“ / Erschließungsflächen für eine vorgesehene weitreichende wohngenutzte Bebauung. Ferner wird aus gesamtplanerischer Sicht sowie insbesondere auch aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten generell auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr bzw. Fuß(gänger)verkehr angestrebt.

- Als Schenkellänge der freizuhaltenden Sichtfläche (Sichtdreiecke) in den zu berücksichtigenden Einmündungsbereichen / Knotenpunkten des PG (s. Eintragungen in der Planzeichnung) ist i.V.m. einer angesetzten Höchstgeschwindigkeit von grundsätzlich max. 30 km/h eine Länge von jeweils 30 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtsicht, Schenkellänge für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gem. EAE 85/95 und RSt 06).

Auf die Inhalte der Ziffer 11. „Sichtfelder / Sichtdreiecke“ der textlichen Festsetzungen wird bzgl. der aus fachlicher Sicht in der Planung quasi als „Standard-Regelungen“ festgesetzten weiteren (fachlichen) Erfordernisse / Punkte weiterführend verwiesen - darunter insbesondere auch der ständigen Freihaltung der eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke von jeder Art Sichtbehinderung (wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen, etc.), die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an den Grundstückszufahrten ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

- Zusätzlich wurden zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit bzw. zur vorsorglichen Vermeidung von potentiellen Gefahrenstellen i.V.m. den Erschließungs- / Zufahrtsbereichen für die Baugrundstücke (insb. Erhalt von Übersichtlichkeit und Funktionsfähigkeit bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung) in den Einmündungsbereichen bzw. den relevanten Innenkurven-Situationen im Umgriff der neu ausgewiesenen Wohnbaugebiete entsprechende „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt bzw. in der Planzeichnung eingetragen. Deren Längen-Maß in den hierfür entsprechend planerisch berücksichtigten Innenkurven-Situationen wurde dabei bzgl. der jeweils situativ-gesamtplanerisch relevanten Situationen auf 3,0 m, 5,0 m oder 8,0 m, ausgehend bzw. gemessen vom jeweiligen Schnittpunkt (gebildet) in der senkrechten Verlängerung der beiden unmittelbar angrenzenden Straßenbegrenzungslinien festgelegt.

Auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung sowohl in den Einmündungsbereichen der geplanten zentralen Ring-Erschließungsstraße in die Straße „Am Oeschle“ als auch im Bereich der Einmündung der nach Richtung Nordwesten verlaufenden 5,0 m breiten rückwärtigen Erschließungsstraße (bei dem mit Nr. 10 gekennzeichneten Baugrundstück) wird hingewiesen.

Des Weiteren ist zur nachhaltigen Sicherstellung bzw. Aufrechterhaltung der gewünschten, oben ausgeführten Flächenfunktionen über die gesamte Länge der Ostgrenze (ca. 58 m langer Abschnitt) der ausgewiesenen Fläche als „öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen““ hinweg ein entsprechender „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

- Abschließend wird insbesondere im Hinblick auf die vorliegend geplante Grundkonzeption bzw. Ausführung und Dimensionierung, etc. der verkehrstechnischen Erschließung sowie die Leistungsfähigkeit der Gesamt-Erschließungssituation zur vorsorglichen Vermeidung von ggf. möglichen Konfliktsituationen zwischen den künftig benachbarten baulichen Nutzungen des PG festgelegt, dass die Errichtung der innerhalb der Baugebietsteilfläche "WA-6" zulässigen Tiefgaragenzufahrt (i.V.m. den dort zur Umsetzung möglichen Geschosswohnungsbauten) nur direkt auf die Straße „Am Oeschle“ erfolgen darf - bzw. von dem im Plan mit Nr. 19 gekennzeichneten Baugrundstück ausschließlich nach Richtung Osten. Für eine aus planungsrechtlicher Sicht abschließende Sicherstellung bzw. Bestimmtheit dieser Regelung ist in der Planzeichnung entlang der Ostgrenze des betreffenden Baugrundstückes mit Bezeichnung / Nr. 19 bzw. im Bereich unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Oeschle“ auf einem ca. 26,5 m langen Abschnitt ein entsprechendes Planzeichnen „Ein- bzw. Ausfahrtbereich“ eingetragen und dieses in der Planzeichen-Legende mit dem Wortlaut „Ein- bzw. Ausfahrtbereich für Tiefgaragenzufahrt Baugebietsteilfläche "WA-6" (die Errichtung der TGa-Zufahrt ist nur in diesem Abschnitt zulässig)“ ausgeführt bzw. festgesetzt.
- Beschränkungen und Hinweise in Verbindung mit der angrenzenden Kreisstraße MN 17
Bzgl. der Beachtung der entsprechenden Beschränkungen und Hinweise i.V.m. der Kreisstraße MN 17 wird auf die Ausführungen und Inhalte unter der Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ weiterführend verwiesen.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ungerhausen angeschlossen. Seit Ende Januar 2022 besteht der Anschluss der Gemeinde Ungerhausen an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe.

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

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

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

9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuer-

wehr Ungerhausen sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Hinweise zum Brandschutz

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

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

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

9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung / -versickerung im Plangebiet

Bzgl. der vorgesehenen Konzeption zur Beseitigung bzw. Rückhaltung, Versickerung, etc. des von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf die detaillierten Ausführungen bzw. Inhalte zur „Niederschlagswasserbehandlung“ unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ entsprechend verwiesen (i. E. erfolgende zentrale Rückhaltung gem. Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten in Form eines Regenwasser-Rückhaltebeckens - geplante Umsetzung einer Rigol-Füllkörperanlage mit einer Ablaufsteuerung über einen Ablaufschacht in den „Schmidbach“ - in der Zufahrtsstraße „Am Oeschle“, ab dem Einmündungsbereich in die „Memminger Straße“).

Weiterführend sind darin auch die diesbezüglich wesentlichen Ergebnisse der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens u.a. auch zur Versickerungsmöglichkeit (von unverschmutztem Niederschlagswasser) im PG gesondert erstellten Baugrunduntersuchung enthalten und dargelegt (Baugrunderkundung / Geotechnischer Bericht, Fa. Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 21.05.2021).

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

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

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

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

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

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

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

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

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

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

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

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

9.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

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

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, allerdings grenzt an der Südost-ecke des PG der temporär wasserführende Schmidbach an den Geltungsbereich.

B) Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Allerdings befindet sich der südliche Randbereich bzw. untere Hangbereich des Plangebietes (i. E. der gesamte Flächenbereich südlich des Einmündungsbereiches des „Brühlweges“ in die Straße „Am Oeschle“) in einem soq. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand März 2022), was vermutlich neben der räumlichen Lage direkt benachbart zum Fließgewässer selbst nicht zuletzt auch in den örtlich-topographischen Begebenheiten bzw. des nach Richtung Süden und Südosten zum Talgrundbereich des „Schmidbaches“ hin abfallenden Geländes (unterer Hangleiten-Bereich) begründet liegen dürfte.

Von einer HQ100-Hochwassergefährdung der Bereiche, die bebaut werden, durch den ca. 2,5 m gegenüber den benachbarten Plangebietsflächen tiefer gelegenen „Schmidbach“ ist nach aktuellem Sachstand insbesondere aufgrund der oben beschriebenen topographischen Begebenheiten nicht auszugehen. Zudem ist anzumerken, dass die OK des EG-Rohfußbodens der relevanten zulässigen Bebauung des nächstgelegenen Baugrundstückes mit Bezeichnung / Nummer 1 auf der Planzeichnung auf eine Höhenlage von 614,70 m ü.NN festgelegt ist, womit ein Höhenunterschied von diesbezüglich mehr als 3,5 m zur Fließgewässersohle gegeben ist.

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis HQ-Extrem: Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund der vorbeschriebenen Bestandssituation und Geländetopographie bei extremeren / extremen Hochwasserereignissen eine mögliche / potenzielle Überschwemmung insbesondere der tieferen bzw. am tiefsten gelegenen südlichen und gerade auch südöstlichen Randbereiche des Plangebietes (Talgrundbereich sowie untere Hangleiten-Bereiche des „Schmidbaches“) nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

C) Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz; Erfordernis / Festsetzung zur Ausführung von Kellern / Unterkellerungen in wasserdichter Bauweise

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

Im Rahmen der Geländesondierungs-Arbeiten zur gegenständlich gesondert erstellten Baugrunduntersuchung wurde nur in einem der Aufschlüsse (GOK auf 613,53 ü. NN) bzw. am Standort +/- im Einmündungsbereich des „Brühlweges“ in die Straße „Am Oeschle“ Grundwasser in einer Tiefe von 2,95 m unter GOK erkundet (auf 610,58 m ü. NN). Des Weiteren ist der prognostizierte Bemessungswasserstand (HHGW – höchstmöglicher GW-Stand) gemäß den Ausführungen des vorliegenden Geotechnischen Berichtes auf einer Höhe von ca. 611,3 m ü. NN festgelegt (Fa. Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht mit Stand vom 21.05.2021, S. 7). Zusammen mit den vorstehend ausgeführten Angaben zu den topographischen Verhältnissen bzw. den vorliegenden Daten des durchgeführten Gelände-Aufmaßes (vgl. Punkt 3.2 der „Hinweise durch Text“) ist folglich davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand im Nordwesten des Plangebietes (höchster Bereich Gelände etwa 619,30 m ü. NN) bis max. ca. 8,0 m unter GOK sowie im Südosten (tiefster Bereich Gelände etwa 613,40 m ü. NN) bei mind. ca. 2,0 m unter GOK liegt.

In diesem Zusammenhang sowie v.a. auch im Hinblick auf die im Plangebiet zur Umsetzung vorgesehene zentrale Niederschlagswasser-Rückhalte- und Versickerungsanlage im Bereich nördlich des der Einmündung der Straße „Am Oeschle“ in die „Memminger Straße“ ist insbesondere auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hinzuweisen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden (künftigen) Bestandsverhältnisse diesbezüglich getroffen wurden: **So sind Keller / Unterkellerungen in den Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-3“ auf den Grundstücken mit Bezeichnung / Nrn. 1, 2, 13 & 14 (eingetragen in der Planzeichnung) am südöstlichen Randbereich des Plangebietes zwingend in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!**

Des Weiteren ist anzumerken, dass die OK der EG-Rohfußböden der relevanten zulässigen Bebauung dieser beiden am tiefsten gelegenen Baugrundstücke des Plangebietes auf eine Höhenlage von 614,70 m ü. NN (Baugrundstück Nr. 1) sowie 615,50 m ü. NN (Baugrundstück Nr. 2) festgelegt ist, womit ein Höhenunterschied von diesbezüglich mehr als ca. 3,5 m bzw. 4,0 m zum vorgenannten prognostizierten Bemessungswasserstand (HHGW / 611,3 m Ü. NN) gegeben ist.

Auf allen übrigen, höher gelegenen Baugrundstücken ist zwar bezogen auf die festgesetzten Höhenlagen der relevanten zulässigen Bebauung vermutlich von keinem unmittelbaren Einfluss i.V.m. einem Auftreten von Grundwasser mehr auszugehen.

Allerdings muss aufgrund der Hanglage sowie den vorbeschriebenen, vorhandenen Untergrundverhältnissen mit einer grundsätzlich relativ großen Wahrscheinlichkeit mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Es wird insbesondere auch aufgrund der topographischen Bestandssituation i.V.m. den Ergebnissen der vorbeschriebenen, im Rahmen des Planvorhabens erkundeten Untergrundsituation **generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen** im Rahmen der Bauvorbereitungen auf allen Baugrundstücken grundsätzlich **eigene Erhebungen und Untersuchungen** insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung **vorzunehmen** sowie auch **entsprechende Schutzmaßnahmen** gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper **zu ergreifen.**

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen

vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle - vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse bzw. vor allem aufgrund der vorliegenden Ausprägung der Deckschichten aus Verwitterungs- und Lößlehm sowie insbesondere auch bzgl. der vorliegenden topographischen Bestandsverhältnisse - neuerlich **darauf hingewiesen bzw. dringend empfohlen, grundsätzlich bei allen Gebäuden im gesamten Baugebiet Keller / Unterkellerungen generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies schließt ebenfalls sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen und dergleichen mit ein!**

Die abschließende Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser-, Hangschichten-wasserverhältnisse, etc. obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

D) Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgelenkt werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbstständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

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

Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation

(z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.

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

Das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, empfiehlt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 12.04.2022) für den vorliegenden Planungsfall das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA- Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" zu beachten. Weiterhin wird auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

9.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation sowie mögl. Wärmeversorgung

A) Stromversorgung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 1-kV-Kabelleitungen sowie im Bereich des Fuß- / Radweges, direkt südöstlich des Plangebietes eine 20-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), welche zur angrenzenden Trafostation mit Bezeichnung „151N“ führt. Die Lage der 20-kV-Kabelleitung „UNG102“ sowie der Trafostation sind in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insb. die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind. Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitungen wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

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

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

B) Versorgung mit Telekommunikation

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

C) Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen

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

re auf den Dachflächen auch sämtliche Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. unzulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist. Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurden deshalb die entsprechenden Festsetzungen gem. den Ziffern 6.11 sowie 12. der textlichen Festsetzungen getroffen.

D) Flächen für Versorgungsanlagen; für Anlagen, Einrichtungen und sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Für die Gemeinde Ungerhausen stellt die grundsätzlich bestmögliche und weitreichende Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes bzw. von Maßnahmen zur Entgegenwirkung des Klimawandels generell eine zentrale Zielsetzung insb. auch bei Bauvorhaben dar.

So wurden vorliegend im Hinblick auf den vorsorgenden Klimaschutz bzw. die seitens der Gemeinde grundsätzlich angestrebte, deutlich verstärkte Nutzung von regenerativen Energien / von Maßnahmen für eine alternative und möglichst nachhaltige Energie- bzw. Wärmeversorgung, auf Grundlage des diesbezüglichen aktuellen Sachstandes, in den Randbereichen der Öffentlichen Grünflächen im Norden und Nordosten des Plangebietes auch zwei rund 20 bis 25 m² große Potential-Flächenbereiche als „Flächen für Anlagen bzw. Einrichtungen und sonstige Maßnahmen mit der Zweckbestimmung: „Kalte Nahwärme(-Versorgung)“ festgesetzt.

Diese Flächen dienen i. E. zur Berücksichtigung der Möglichkeit bzw. des grundsätzlichen Bestrebens der Gemeinde für das neue Baugebiet ggf. eine Anlage zur Versorgung mit Kalter Nahwärme (KNW) zu errichten. Hierfür können auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen die nach aktuellem Sachstand benötigten Anlagen zur Nutzung der Wärme des Grundwassers umgesetzt werden – auf der westlichen der beiden Teilflächen eine entspr. Schachanlage zur Entnahme (Vorlauf- / "Quellbrunnen") sowie auf der östlichen Fläche der Rücklauf- / "Schluckbrunnen".

Die allg. Zulässigkeit der hierfür entsprechend benötigten baulichen Anlagen ist damit gem. dem aktuellen Sachstand in den Planunterlagen planungsrechtlich bestmöglich und weitreichend berücksichtigt.

9.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind.

Im konkreten Fall sind die Müllbehältnisse, etc. vorliegend an der bestehenden Straße „Am Oeschle“ bzw. der neu geplanten ringförmigen inneren / zentralen Erschließungsstraße des Baugebietes bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch sämtliche Müllbehältnisse und Sperrmüll von den Grundstücken, welche durch die neu errichtete, lediglich max. 5 m breite Stichstraße (ohne Wendeanlage) im Nordwesten des Plangebietes erschlossen werden (verkehrstechnische Erschließung Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „9“, „10“, „21“ und „22“), zwingend in der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. letztlich im Einmündungsbereich der Stichstraße in die ringförmige innere / zentrale Erschließungsstraße, zur Leerung bereitzustellen sind.

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 14.04.2022
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Ungerhausen, Fürth, 2021, 30 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Ungerhausen – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553), Fürth, 2021, 22 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Pressemitteilung vom 29.12.2020: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 veröffentlicht“.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 22 des Gesetzes vom 17.07.2015 (GVBl. S. 243)
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan „Ungerhausen West“ zwischen Brühlweg und Schmidbach in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966

- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 inklusive der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2018
- Gemeinde Ungerhausen: Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer III. Ordnung der Gemeinden Holzgünz und Ungerhausen aus dem Jahr 2004
- Geotechnisches Büro U. Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach: „Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Erkundung Baugebiet „Am Öschle“ Flurnummer 415, Gemarkung: Ungerhausen, Gemeinde: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu“, mit Stand vom 21.05.2021
- Hils Consult GmbH Ing.-Büro für Bauphysik, 86916 Kaufering: Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Bebauungsplan „Am Oeschle“, 87781 Ungerhausen; hier: schalltechnische Einwirkungen durch Straßenverkehr und Fluglärm auf die geplante (Wohn-)Bebauung“, Bericht Nr. 21043_bpl_str_gu02_v1 mit Stand vom 21.06.2021
- Ing.-Büro für Tiefbau GbR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten: Geländeaufmaß des Plangebietes, Stand Februar 2021
- Ing.-Büro für Tiefbau GbR, Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten: Entwurf der Verkehrserschließungsplanung für das Baugebiet, Stand Dezember 2021
- Landratsamt Unterallgäu: Verordnung über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ungerhausen (Landkreis Unterallgäu) für die Öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ungerhausen (Brunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 449/7 der Gemarkung Ungerhausen) vom 28.06.2010
- Landratsamt Unterallgäu, aktuelle Information zur Arbeitslosenzahl im Landkreis Unterallgäu: Internetauftritt des Landratsamtes: www.landratsamt-unterallgaeu.de => Aktuelles => Pressemitteilungen => Mitteilung vom 01.02.2022: „Arbeitslosenquote im Unterallgäu liegt bei 2,3 Prozent“
- Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz: Stellungnahme im Rahmen der bereits vor dem Beteiligungsverfahren gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Abstimmung i.V.m. der immissionsschutzrechtlichen Situation der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nrn. 417 und 434 Gmkg. Ungerhausen; ursprünglich vom 27.02.2017, inhaltlich bestätigt mit Schreiben (E-Mail) vom 30.04.2020 (Az.: 31 - 1711.3/1)
- Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 19.05.2022
- Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz: Ergänzendes Schreiben (Az.:31 - 1711.3/1) zur Stellungnahme vom 19.05.2022 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 20.05.2022
- Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 06.05.2022
- Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht, Bescheid vom 23.02.2022 (Gesch.-Nr. 33 – 6421.3/2): Vollzug der Wassergesetze mit dem Inhalt, dass die „Erlaubnis für das Zutagefördern von Grundwasser aus dem Brunnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/7 der Gemarkung Ungerhausen für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ungerhausen“, widerrufen wurde
- Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht: Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 12.04.2022
- Landratsamt Unterallgäu, Amtsblatt vom 03.03.2022: „Verordnung zur Aufhebung der Verordnung des Landratsamtes Unterallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ungerhausen für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ungerhausen (Brunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 449/7 der Gemarkung Ungerhausen)“ vom 15. Februar 2022
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Regionalverband Donau-Iller: Entwurfsfassung vom 23.07.2019 zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller
- Regionalverband Donau-Iller: „Regio-S-Bahn Donau-Iller: Regionales SPNV-Zielkonzept – Bericht“, Version 1-03, Stand 17.08.2016
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Am Oeschle“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Josef Fickler



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG:**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 en	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-km.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Dr. Bernhard Niethammer		Museumstraße 8 87758 Kronburg	bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Tiefbau Herr Walter Pleiner	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Karsten Preß	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	karsten.press@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe		Am Pumphaus 1 87789 Woringen	info@wzv-woringen.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Ommer	Ringstraße 28 87749 Hawangen	info@hawangen.de
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Rolla	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	gemeinde@holzguenz.de
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	rathaus@memmingerberg.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de