



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „UNGERHAUSEN – WALDSIEDLUNG“

VORENTWURFSFASSUNG
mit Stand vom 09.09.2021

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

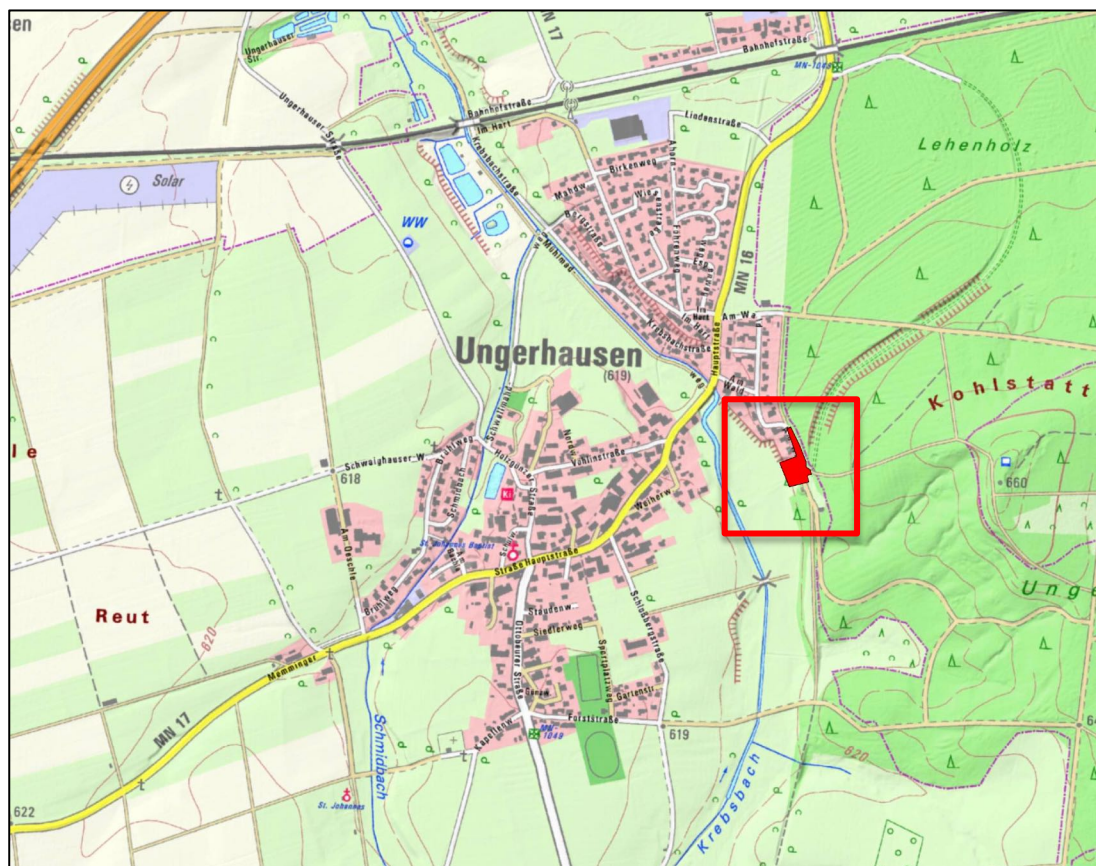
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 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 Landschaftspflege (**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 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 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), die vorliegende

2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "UNGERHAUSEN - WALDSIEDLUNG"

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

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

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes „Ungerhausen - Waldsiedlung“ in der Fassung vom 20.03.1972 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ungerhausen - Waldsiedlung“ in der Fassung vom 08.10.1973 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.ungerhausen.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

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

Es wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom
- Den Planunterlagen ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 132 (TF = Teilfläche), 133/1, 133/2, 133/27, 134/1, 134/2 und 136/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 2.2 In dem Baugebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene, höchstzulässige Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude (gemessen an den Außenwänden) sowie die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte Über- und Unterbauung (inkl. der höchstzulässigen Grundfläche für Hauptgebäude) bestimmt. Zum anderen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße für die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Angaben und Werte für die First- bzw. Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß und für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.3 Als Höchstmaß ist für die Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes eine Höhenlage von 623,5 m üNN (Höhenangabe in Meter über Normalnull) sowie für die Firsthöhe (FH) eine Höhenlage von 626,1 m üNN zulässig.

3.3.1 Weiterhin gilt für die Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes an der ostseitigen Gebäudefassade (WH ostseitig) eine maximal zulässige Höhe von 3,80 m sowie an der süd- und westseitigen Gebäudefassade (WH süd- & westseitig) eine max. zulässige Höhe von 6,50 m.

Die Firsthöhe (FH) darf an der ostseitigen Gebäudefassade (FH ostseitig) eine max. zulässige Höhe von 6,50 m sowie an der süd- und westseitigen Gebäudefassade (FH süd- & westseitig) eine max. zulässige Höhe von 9,30 m nicht überschreiten.

Hinweis: Insb. mit diesen Festsetzungen gem. §§ 3.3 und 3.3.1 sowie den nachfolgenden Regelungen zur Höhenlage des Geländes bzw. der herzustellenden Geländemodellierung / -profilierung inkl. der getroffenen Maßnahmen sowohl im Bereich der Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen, erfolgt gegenständlich eine ganz konkret auf die besondere, landschaftlich vergleichsweise sensible Gesamt-Planungssituation abgestellte, abschließend bestimmte „Festsetzungs-Kulisse“ im Hinblick auf die zielgerichtete Erreichung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen räumlich-wirksamen, v.a. hinsichtlich der aus (Nord)Westen und Südwesten bzw. aus dem Krebsbach-Talraum heraus sichtbaren Höhenentwicklung (bzw. Fassaden-Ansichten).

3.4 Die max. zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes gem. § 3.3.1 wird 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 traufseitigen Außenwand mit der OK der Dachhaut als oberer Bezugspunkt.
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß (jeweils gemessen in der Senkrechten) zwischen der Oberkante (OK) des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt bis zur OK der Dachhaut am First als oberer Bezugspunkt.

3.5 Höhenlage der Gebäude: Für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) des Hauptgebäudes wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 eine Höhenlage von 620,0 m ü.NN sowie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/2 eine Höhenlage von 619,9 m ü.NN festgesetzt.

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

3.6 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Haupt- / Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4.2 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.

4.2.1 Abweichend von § 4.2 ist die Errichtung einer Grenzgarage mit einer nordseitigen mittleren Wandhöhe von bis zu 5,2 m (Vorrang vor Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) auf der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2 zulässig (gemessen zwischen dem natürlichen Bestandsgelände und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand). Die §§ 5.4, 5.4.1 und 5.4.2 besitzen dabei übergeordnete Gültigkeit bzw. sind übergeordnet zu beachten.

- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude- und Gebäudeteile des Hauptgebäudes dürfen diese nicht überschreiten.
- 4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist sowohl eine Überschreitung durch Dachüberstände gem. § 6.4 und Lichtschächte bis zu 1,0 m Tiefe bzw. vortretend, gemessen an der Gebäudeaußenwand, als auch durch eine Eingangsüberdachung (ohne eigene Seitenwände) nach Richtung Osten im Erdgeschoss von bis zu 1,5 m tiefe bzw. vortretend und max. 4 m² Dachfläche sowie durch mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen ohne Überdachungen zulässig.
- 4.3.2 Abweichend von § 4.3 ist zudem auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 am Garagenbauwerk an der südwestseitigen Gebäudeaußenkante einmalig nach Richtung Westen für die Abfangung der gem. §§ 5.4.2 i.V.m. 10.1.1 durchzuführenden Anböschung / Integration des Gebäudes in das Gelände die Errichtung einer keilförmigen, nach Richtung Westen mit einer Neigung von 1:1 abfallenden Stützmauer zulässig. Diese muss unmittelbar an die Gebäudeaußenwand anschließen und darf dort die OK RFB EG des Garagenbauwerkes nicht überschreiten (= oberer Höhenbezugspunkt).
- 4.4 Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern 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 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 bis zu einem Abstand von max. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) 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 etc.) im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
Die Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1 und 7.2 sowie einer Stützmauer gem. § 7.3 ist innerhalb des nach Satz 1 definierten Vorgartenbereiches zulässig.
- 5.2.1 Zuwegungen / Hof- & Wegeflächen und dgl. sind im gesamten Bauland zulässig. Zudem sind Lichtschächte bis zu 1,0 m tiefe bzw. vortretend, gemessen an der Gebäudeaußenwand, an Garagen sowie Nebengebäuden im gesamten Bauland allgemein zulässig.
- 5.3 Vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,0 m eingehalten werden.
- 5.4 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf traufseitig max. 3,0 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,50 m.
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 OK RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar.
- 5.4.1 Die OK RFB der baulichen Anlagen gem. § 5.4 darf auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 eine Höhenlage von 620,0 m üNN sowie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/2 eine Höhenlage von 619,9 m üNN nicht überschreiten.

- 5.4.2 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.
- 5.4.3 Abweichend von § 5.4.2 ist südseitig der gem. § 4.3.2 zur Errichtung zulässigen Stützmauer (mit einer Neigung von 1:1, an der südwestseitigen Gebäudeaußenkante des Garagenbauwerkes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1) auch eine größere WH bzw. FH gegenüber dem Gelände / für die Lage im Gelände zulässig, allerdings bis max. zur OK RFB UG (Untergeschoss) des Hauptgebäudes.

Hinweis: Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

- 5.5 Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze errichtet bzw. nachgewiesen werden. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.6 Die Errichtung von Tiefgaragen ist 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 Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen.
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.1 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 max. 10,0 m sowie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/2 max. 10,50 m.
Die höchstzulässige Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) beträgt 13,50 m.
- 6.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.2 Es sind nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen allgemein zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. engobierte, glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.
- 6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind Anlagen nach § 6.8.1 zulässig.
Zudem sind Dachbegrünungen zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).
- 6.3.2 Für deutlich untergeordnete Anbauten wie z.B. Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien (Glas ist davon ausgenommen) ist unzulässig.
- 6.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig. Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.

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.

- 6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen (ohne Dachrinne) an der Traufe mind. 0,8 m sowie im Bereich des Ortanges mind. 0,5 m betragen und dürfen einen Höchstwert an der Traufe von max. 1,2 m sowie am Ortgang von 0,8 m nicht überschreiten. 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 Dachaufbauten (Dachgauben, Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sowie Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten) an Hauptgebäuden sowie Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebengebäuden sind allgemein unzulässig.
- 6.5.1 Abweichend von § 6.5 ist in Verbindung mit der Errichtung von Garagen je Hauptgebäude ein Dachaufbau in Form eines Quergiebel(bauwerk)s bzw. Quer- / Wiederkehrbaus zulässig (in das Dach des Hauptgebäudes einschiftendes Garagendach).
- 6.6 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten gem. § 6.5.1 darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 2/3 der Länge des Hauptgebäudes betragen.
- 6.6.1 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.6.2 Die Dacheindeckung von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten sowie von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.6.3 Der First bzw. obere Abschluss von Quergiebel(bauwerke)n sowie von Längsbauten /-anbauten muss mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.
- 6.6.4 Deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

- 6.7 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). Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.
- 6.7.1 Die Außenwandgestaltung der westseitigen Giebeldreiecke der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude ist vollflächig bzw. allseitig bis mind. zur Dachhaut Holzverkleidet / -verschalt aus unbehandelten oder farblos bis braun lasierten oder mit einem braunen Farbton gestrichenen Hölzern auszuführen (bevorzugt mit einer Lattung aus unbehandeltem, senkrecht angeordnetem Lärchenholz). Ausgenommen davon sind bei Hauptgebäuden max. 2 stehend angeordnete Fenster(öffnungen) je Giebelseite.
- 6.8 Antennen und Schornsteine dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 1,0 m überragen. Anlagen zur Energiegewinnung in Form von Windrädern sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- 6.8.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden, in der Gesamtheit insbesondere nach Richtung Westen und Süden harmonisch wirkenden Fläche erfolgen; insbesondere Aussparungen von Dach(flächen)fenstern oder Dachaufbauten wie z.B. Kaminen und Antennen sind unzulässig. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

- 6.8.2 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Berücksichtigung des besonderen, vergleichsweise sensiblen Baugebiets-Standortes bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Orts- und v.a. auch Landschaftsbild unzulässig.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 7.2.1 Mauern, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen als Einfriedungen sowie 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, 7.1.1 und 7.2.1 ist eine nachweislich erforderliche Stützmauer auf der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2 im Bereich der Zufahrt zu einer Grenzgarage zulässig. Deren Höhe 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.
- 7.3.1 Die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 auf Stützmauern gem. § 7.3 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. 5,0 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.

§ 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 sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 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- bzw. 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, Stellplatzflächen oder dgl. genutzt werden.
- 8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. § 7 zulässig.
- 8.4 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 autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 8.4.2 Auf den unter § 8.3 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.
- 8.5 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).
- 8.5.1 Innerhalb der 5,0 m breiten Flächenumgrenzungen ist die Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur umzusetzen. 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 § 8.4.1 wird verwiesen.
- 8.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- Hinweise: - Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegenden Unterlagen ist für den Bereich der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. 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.
- Die festgesetzten, Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ sollen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kautions für die Durchführung / Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen von Seiten der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines städteb. Vertrages).
- 8.6 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.
- 8.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.4.1 wird verwiesen. Alternativ ist für die festgesetzten Gehölze mind. 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

- 8.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 8.8 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.
- 8.9 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden 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 28.02. zu erfolgen; zulässig sind 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.

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

- 9.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 585 m² festgesetzt.

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

- 9.2 Der 585 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf vollständig gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nummern 134/1 und 134/2 (jeweils Gmkg. Ungerhausen; 308,6 m² + 276,4 m²) erbracht bzw. festgesetzt.
- 9.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig. Innerhalb des gesamten Flächenbereiches ist eine private Gartennutzung unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
- 9.3.1 Naturschutzfachlich erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. die Schutzeinzäunung von Gehölzen / -strukturen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 9.4 Für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird konzeptionell-übergeordnet eine allgemeine Verbesserung des Lebensraumhabitats bzw. eine kleinräumlich-vielfältig wechselnde Lebensraumausstattung bevorzugt für Arten im Übergangsbereich von frischen zu trocken-mageren Lebensräumen festgelegt (v.a. Arten-, Lebensraum- / Strukturanreicherung in Randlage eines ABSP-Schwerpunktbereiches bzw. im unteren Hangleitenbereich der östlichen Krebsbach-Talleite).

Hierfür werden folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgesetzt:

9.4.1 Flächenhafte Extensivierung Grünland – Ansaat und Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche auf der 5 m breiten Westhälfte der Ausgleichsfläche (ca. 290 m²):

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

- Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September. Bei verbleibenden / bereits vorhandenen Grünlandflächen (Flächenbereiche, die nicht aufgefüllt werden / ohne Durchführung einer Niveau-Anhebung gem. nachfolgendem § 10.) ist innerhalb der ersten 3 Jahre eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen, eine ggf. erforderliche zusätzliche 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst ist zulässig. Ab dem 4. Jahr ist eine Pflege gem. Satz 1 durchzuführen.
- Abtransport des Mahdgutes, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen / zu unterstützen bzw. einen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten.
- Sämtliche Ansaaten (Neu-Ansaaten bzw. Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standort-geeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu). Hinweis: Das zur Verwendung vorgesehene Saatgut ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zwingend vorabzustimmen (bereits vor dem Erwerb!).

9.4.2 Aufbau Saumstrukturen / Hochstaudensäume im Bereich der 5 m breiten Osthälfte der Ausgleichsfläche: Entwicklung eines artenreichen Hochstaudensaumes als Übergangsstruktur / vorgelagerte Lebensraum- und Sturkturanreicherung zur östlich angrenzenden Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung (ca. 220 m²):

- Arten-Anreicherung der gesamten Flächen durch Aussaat einer standortgerechten Saatgut-Mischung (autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Hinweis: das zur Verwendung / Herstellung der Flächen vorgesehene Saatgut ist jeweils zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA vorabzustimmen (vor dem Erwerb!);
- Flächenvorbereitung: im Allg. Fräsen der Fläche; ggf. kann dies i.V.m. den gegenständlichen Neu-Ansaaten der Flächenbereiche, die aufgefüllt werden bzw. mit umzusetzender Niveau-Anhebung gem. nachfolgendem § 10. entfallen (situative Abstimmung mit einer Fachperson erforderlich!);
- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von ca. 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*solidago candensis*)) zu verhindern;
- Abtransport des Mahdgutes zwingen.

9.4.3 Anlage von Lesesteinhaufen an 3 Standorten (je ca. 5 m²) mit vorgelagerten Sandflächen/-zungen (je ca. 15 m²), die auf einer Breite von mind. 2 m bis in die westlich gelegene Extensiv-Wiesenfläche hineinreichen:

- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Ausbildung der Ausgleichsflächen-Grenzen nach Richtung Osten;
- Die Sandflächen sind ca. höhengleich mit der GOK der angrenzenden Flächen auszubilden und müssen eine Dicke von mind. 30 cm aufweisen. Als Material ist Sand aus einer regionalen Abbau-stelle bzw. Sand- / Kiesgrube (ggf. auch Waschsand) zu verwenden;
- Die Lesesteinhaufen müssen eine Höhe von mind. 0,80 bis 1,20 m aufweisen. Als Material sind Steine verschiedener Korngrößen zu verwenden, dabei hat mind. 80 % des Materials eine Korngröße von 20 bis 40 cm aufzuweisen; das restliche Material kann aus einer kleineren oder auch größeren Korngröße bestehen;
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte und Ausformungen sind lagemäßig bzw. hinsichtlich der Gestaltung geringfügig veränderlich;
- Pflege der Sandflächen im Bedarfsfall (i.S. einer gelenkten Eigenentwicklung): Ein Gehölzaufwuchs ist wie das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (*solidago candensis*)) zu verhindern.

- Ggf. anfallendes Mahd- / Schnittgut ist abzutransportieren.
- Abtransport des Mahdgutes.
- 9.4.4 Erhalt bestehender Gehölze / Erlen mittleren Alters (3 Stck., darunter eine 2-stämmige) entlang der Westgrenze der Ausgleichsfläche:
- Die in der Planzeichnung eingetragenen bestehenden Gehölze sind zu erhalten bzw. sind fachgerecht zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
 - bei Pflanzenausfall / -Verlust bzw. einer ggf. nachweislich (gegenüber der Gemeinde ist dies entsprechend anzuzeigen!) nicht zu vermeidenden Fällmaßnahme z.B. durch Krankheit sind diese bis spätestens zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode sowie zwingend mit autochthonem Pflanzgut artgleich zu ersetzen.
Bzgl. der Mindestpflanzqualität gilt: *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle); Hochstamm, Stammbusch; 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.
- 9.4.5 Differenzierte Pflanzung standortgerechter (Wild)Obstgehölze (3 Standorte) sowie blütenreiche-fruchttragender Wildgehölze (2 Standorte):
- Pflanzung von 3 (Wild)Obstgehölzen sowie von 2 frucht- und blütenreichen Wildgehölzen (auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung sowie die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
 - für die Wildgehölz-Pflanzung ist unter folgenden Arten zu wählen: *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aria* oder *aucuparia* (Mehl- od. Vogelbeere); es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig;
 - der Pflanzabstand (in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 4 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig (bis ca. 2 – 3 m) veränderlich.
- 9.5 Sofern die gebietsinternen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2 (jeweils der Gmkg. Ungerhausen) in Privateigentum verbleiben, sind diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.
- Hinweis: Die festgesetzten Ausgleichsflächen sollen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kautions für die Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen von Seiten der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages).
- 9.6 Die Herstellung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen hat spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 10.1 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 zum einen auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie zum anderen auf die erforderlichen Geländeanhebungen im Bereich der Ausgleichsflächen und der Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingußung“ sowie ferner auf die Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.

- 10.1.1 Integration der Hauptgebäude sowie von Garagen, Nebenanlagen bzw. -gebäuden: Die §§ 3.3.1 und 3.4 sowie § 5.4.2 sind zu beachten. Ggf. sind entsprechende Geländeänderungen einerseits in Form von Abgrabungen allgemein zulässig sowie andererseits Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.
- 10.1.2 Bei der gem. § 7.3 zulässigen Stützmauer ist nordseitig bis 0,1 m unter die Oberkante Mauer eine Geländeangleichung (vorzugsweise in Form einer Anböschung) vorzunehmen.
- 10.2 Im Bereich der 10 m breiten gebietsinternen Ausgleichsflächen ist nach Richtung Osten eine Geländeanhebung / -aufschüttung bzw. Anböschung auf durchgehend 614,1 m üNN an der Ostgrenze zur angrenzenden Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ vorzunehmen (entspricht i.E. eine Anhebung / Anböschung von ca. 0,5 bis zu ca. 1,0 m gegenüber der natürlichen GOK an der Ostgrenze).
Dabei ist das vorhandene / natürliche Gelände in einem ersten Schritt, bis zum Standort 7,0 m von der Westgrenze entfernt, durchgehend bis auf eine Höhenlage von 613,1 m üNN anzuheben (entspricht einer durchschnittlichen Neigung von ca. 1 : 4,5 gegenüber der Grundstücks-Westgrenze mit einer Höhenlage von ca. 611,5 m ü.NN) sowie in einem 2. Schritt, auf den restlichen 3,0 m zur Ostgrenze der Ausgleichsfläche, in einer Neigung von bis zu ca. 1 : 3 auf die zuvor genannten 614,1 m üNN durchgehend aufzuschütten bzw. anzuböschten.
- 10.2.1 Im Bereich der 5 m breiten Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ ist nach Richtung Osten eine weitere Geländeanhebung / -aufschüttung bzw. Anböschung auf durchgehend 616,6 m ü.NN an der Ostgrenze zu den angrenzenden Baulandflächen (mit rötlichem Farbton gekennzeichnete Baugebietsflächen WA) vorzunehmen.
Dabei ist das gem. § 10.2 im Bereich der angrenzenden Ausgleichsfläche bis zur West-Grenze der Privaten Grünflächen bereits angehobene Gelände-Niveau von 614,1 m üNN mit einer durchschnittlichen Neigung von 1 : 2 aufzuschütten / anzuböschten (dies entspricht i.E. einer Aufschüttung mit einer Höhe von 2,5 m bis zur Ost-Grenze der 5 m breiten Grünflächen).
- Hinweis: Auf die Inhalte des Regelschnittes mit der Bezeichnung „Längsprofil / schematisch-plangraphischer Funktionsschnitt (...); bsp. Bereich Grundstück Fl.-Nr. 134/2“ unter der Ziffer 5.1.2 der Begründung wird zur inhaltlich-funktionalen Verdeutlichung weiterführend verwiesen.
- 10.2.2 Bei den Geländeanhebungen / Aufschüttungen bzw. Anböschungen gem. §§ 10.2 und 10.2.1 können der (kleinräumlichen) Topographie geschuldete Über- sowie Unterschreitungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 10.2.3 Im Weiteren ist das Gelände der übrigen Grundstücksteilflächen, d.h. im Bereich des Baulandes sowie im Bereich der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 südlich angrenzenden Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ (Ortsrandeingrünungsflächen nach Richtung Süden) möglichst zweckmäßig-zielführend sowie insbesondere auch mit Blick auf eine grundsätzlich weitreichend harmonische Integration der Baukörper / baulichen Anlagen aufzuschütten bzw. anzugleichen.
- 10.3 Aufschüttungen / Geländeanhebungen über §§ 10.1, 10.1.1., 10.1.2 und 10.2, 10.2.1 und 10.2.3 hinaus sind unzulässig.
- 10.4 Abgrabungen über § 10.1.1 hinaus sind unzulässig.
- 10.5 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 2 (bzw. senkrechte Höhe : waagrechter Tiefe = 1 : 2 und flacher) zulässig.
- 10.5.1 Abweichend von § 10.5 ist i.V.m. der Integration der Hauptgebäude sowie von Garagen, Nebenanlagen bzw. -gebäuden im unmittelbaren Nahbereich der baulichen Anlagen (definiert als Abstandsbereich von bis zu max. 3,0 m von den Außenwänden) auch eine steilere Geländeneigung von bis zu max. 1 : 1 zulässig.

Hinweis: Insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern wird im gegenständlichen Planungsfall darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Außen- bzw. Umfassungsbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer) sind mit einem resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von mindestens 30 dB(A) auszuführen (gemäß § 3 der Zweiten Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV)).

11.2 Die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) ist 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.

11.3 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.

§ 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 DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BZW. -ERWEITERUNG

- 13.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 13.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des Bebauungsplanes „Ungerhausen – Waldsiedlung“ in der Fassung vom 20.03.1972 als auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ungerhausen – Waldsiedlung“ in der Fassung vom 08.10.1973 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

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

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung, dass auch im gegenständlichen Plangebiet grundsätzlich das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder ggf. eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

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

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

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

Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

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

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

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

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

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

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

Es wird 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).

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 be-

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

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern im gegenständlichen Planungsfall sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.

- 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, insbesondere im Bereich der zwei neuen Baugrundstücke, fällt von Osten nach Westen in Richtung des Talgrundes des Krebsbachs um etwa 8 bis 8,5 m ab. An der Westgrenze des Plangebietes, im direkten Randbereich des Talgrundes, ist weiter ein geringes Gefälle in Richtung Norden / Nordwesten festzustellen – dem Talraum folgend bzw. entsprechend der Fließrichtung des Krebsbaches. Gemäß den Ergebnissen der durchgeführten / vorliegenden Vermessung liegt der Westrand des Änderungsbereichs auf einer Höhe von etwa 611,40 bis 611,60 m ü. NN. Ebenfalls sind entlang des ca. 8 bis 8,5 m höher gelegenen Flur- / Wirtschaftsweges im Bereich der Ostgrenze der beiden Baugrundstücke insgesamt nur geringe Höhenunterschiede vorhanden – gemessen an der westseitigen Fahrbahnaußenkante zwischen ca. 619,90 ü. NN im Norden und rund 620,00 m ü. NN im Süden.

Diese topographisch besonderen Gegebenheiten im Bereich des PG werden in der Planungskonzeption im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption deshalb auch gesondert berücksichtigt. Insb. wird auf die Festsetzung durch Text unter den §§ 3. und 10. verwiesen.

3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

3.3.1 Oberflächengewässer / Lage zum Überschwemmungsgebiet des Krebsbachs / zu „wassersensiblen Bereichen“

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden / bekannt, der Krebsbach befindet sich knapp 120 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von dem äußersten westlichen Randbereich, der auch als gebietsinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, liegt das PG auch nicht im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren), welcher den gesamten westlich angrenzenden Talgrundbereich des Krebsbaches einnimmt. Eine Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis des Krebsbaches in den Bereichen, die auf Grundlage des Bebauungsplans (künftig) bebaut werden können, ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie nur in dem am tiefer gelegenen westlichen Randbereich des PG von einer Überschwemmung auszugehen, jedoch nicht im Bereich des gesamten neu ausgewiesenen Baulandes bzw. insbesondere auch nicht im Umgriff der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen.

- 3.3.2 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 (starken Hanglage) – der Lage am Übergangsbereich von dem das Krebsbachtal begrenzenden Höhenrücken zum Talgrund – ist im Osten und in der Mitte des PG mit einem vergleichsweise sehr großen Grundwasserflurabstand zu rechnen, wogegen im Westen bzw. westlichen Rand- / Übergangsbereich zum Talgrund des Krebsbaches von einem eher geringen Grundwasserflurabstand auszugehen ist.
Aufgrund der Hanglage muss mit relativ großer Wahrscheinlichkeit von einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Es wird v.a. auch aufgrund der topographischen Bestandssituation generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen 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.

Ferner wird an dieser Stelle bzgl. der besonderen topographischen Bestandssituation dringend darauf hingewiesen, dass Keller in einer wasserdichten Bauweise ausgeführt werden sollten (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!

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 darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig 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. 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.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Straßen- und Bahnverkehr

In einer Entfernung von über 200 m verläuft westlich/nordwestlich des PG die Kreisstraße MN 16 durch den Ortskern von Ungerhausen. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von dieser Kreisstraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Gleiches gilt in Zusammenhang mit der ca. 850 m bzw. der etwa 1,4 km nördlich des Plangebietes (PG) in West-Ost Richtung verlaufenden Trasse der Bahnlinie München–Lindau bzw. der Bundesautobahn A 96.

4.2 Flugverkehr / Fluglärm

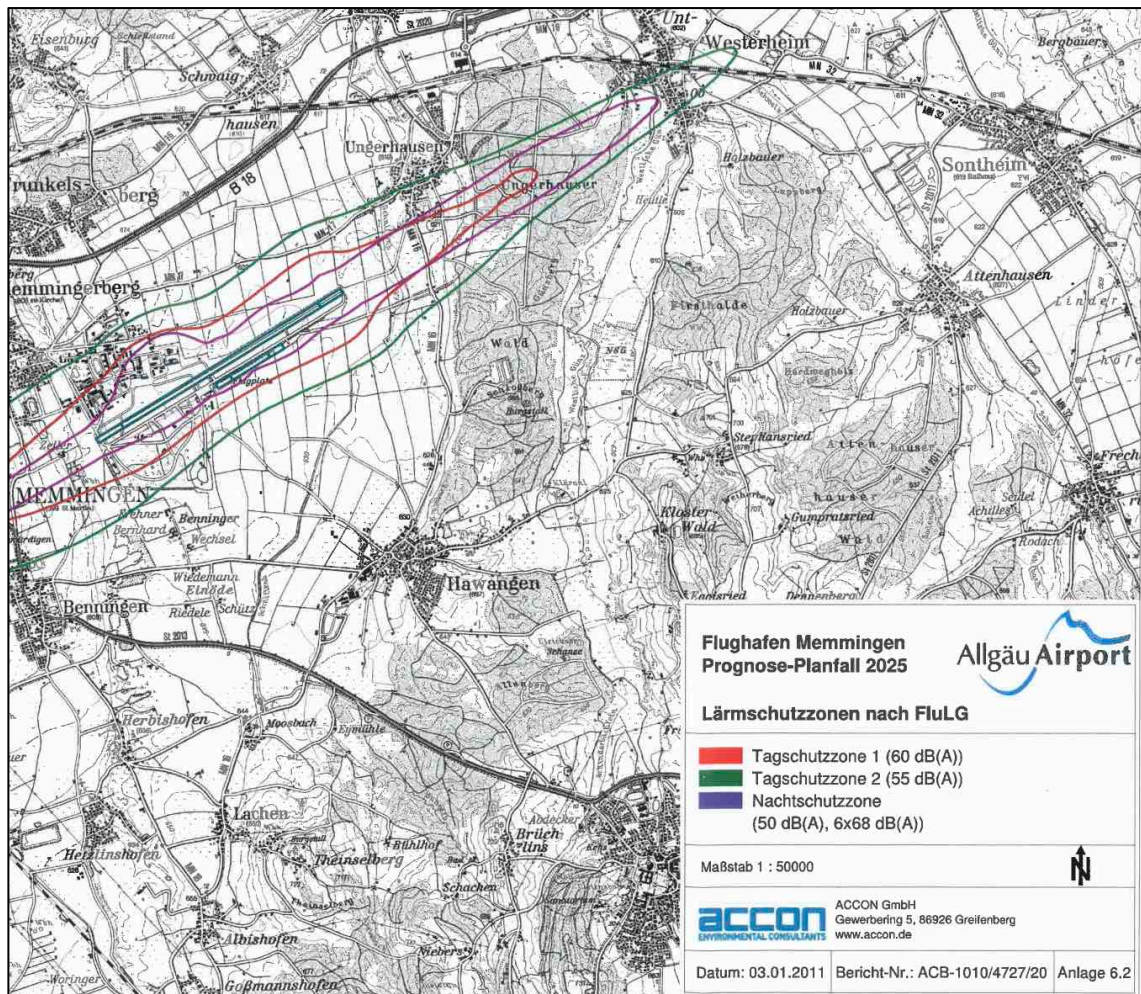
4.2.1 Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet etwa 450 m nördlich der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen 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 (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012). Aufgrund dieser räumlichen Lage des Plangebietes ist 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.

4.2.2 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 der 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 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 rund 310 m bzw. 180 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 hatte (gem. einer aktuell erfolgten Anfrage besitzen diese Daten unverändert Gültigkeit). Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen berücksichtigt.

4.2.3 Bewertung und resultierende Festsetzungen für das Plangebiet:

Gemäß dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) befindet sich das Plangebiet 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 rund 310 m bzw. 180 m südlich des Plangebietes.

Innerhalb der betreffenden Tagschutzzone 2 dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn die festgelegten Schallschutzanforderungen 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 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) erforderlich und wird folglich im Bebauungsplan festgesetzt. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A)).

Darüber hinaus erfolgt im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten bzgl. der im Plangebiet grundsätzlich weiterhin zulässigen Nutzungen die Festsetzung, dass 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.

4.2.4 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** (gem. Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 03.01.2011, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG) **abweichen können**.

Allerdings kann aufgrund der vorgenannten großen Entfernungen eine **künftige Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Planung im Bereich von Schutzzonen(-Konturen), welche über die Tagschutzzone 2 hinausgehen, ausgeschlossen** werden.

4.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen

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

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

5. **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.

6. BRANDSCHUTZ

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

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

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

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

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

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

Dagegen ist sowohl für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen als auch für sämtliche Pflanzungen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) 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 autochthones Pflanzgut zu verwenden!

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung:

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

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

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

Bäume II. Ordnung:

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

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

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

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;
Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen);
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Allgemeine Hinweise:

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

Zudem wird erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind 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 Unterallgäu zulässig.

**8. WALDFLÄCHEN / BAUMFALLZONE –
30 M-SICHERHEITSBEREICH ZU DEN ÖSTLICH ANGRENZENDEN WALDFLÄCHEN**

8.1 Waldflächen sind im Vorhabenbereich selbst nicht vorhanden. Es besteht keine Erfordernis zur Umsetzung einer Ersatzwaldfläche gemäß Art. 1 Abs. 2 BayWaldG.

8.2 Baumfallzone: Östlich benachbart zum PG befinden sich Waldflächen (Fichtenmischwald). Die Waldflächen-Grenze liegt dabei insbesondere zum nördlichen Baugrundstück Fl.-Nr. 134/2 in einer Entfernung von deutlich unter 30 m zur überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenze des Planvorhabens. Die innerhalb der entsprechenden „Baumfallzonen“ gelegenen Teilbereiche sind in der Planzeichnung als Flächen gekennzeichnet, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. Art. 3 der BayBO – Vorbeugung von Schäden i.V.m. Personen und Eigentum).

Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser Zone eine erhöhte potentielle Gefährdung durch umfallende Bäume besteht (Beeinträchtigung insb. i.V.m. Sturmeinwirkung durch Baumsturz, Astabbruch oder biologische Gefahren (z.B. Borkenkäfer, Baupilz-Krankheiten, etc.)).

Generell wird empfohlen den 30 m-Sicherheitsabstand zu Wohngebäuden oder Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten.

Da dies im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens insbesondere i.V.m. der Bebauung des Grundstückes Fl.-Nr. 134/2 nicht bewerkstelligt werden kann, sind zum Schutz gegen fallende Bäume, Baumteile, etc. im Falle einer Bebauung innerhalb der Baumfallzone insbesondere für das geplante Wohngebäude geeignete technische Vorkehrungen (insb. eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion) zu treffen, um die Auswirkungen eines potentiellen Baumschlages zu minimieren bzw. den Schutz von Bewohnern zu gewährleisten.

Deshalb ist, sofern Gebäude oder Bauteile (bauliche Anlagen) und insbesondere solche, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baumfallzonen errichtet werden, insb. bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen. Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden. Ein entsprechender Trümmerschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen.

8.2.1 Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer:

Weiterhin werden die Bauwerber / Grundstückseigentümer der Baugrundstücke auf die Baumfallzonen hingewiesen und verpflichtet, vor Satzungsbeschluss gegenüber dem Eigentümer der Waldflächen einen Haftungsverzicht zu erklären. Nicht zuletzt da auch die Errichtung von Nebengebäuden / -anlagen und Stellplätzen, etc. (z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser, etc.) in diesen Zonen möglich sind, wird dringend empfohlen, diese Erklärung eines Haftungsausschlusses gegenüber dem Waldbesitzer zu vollziehen.

Die Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer ist notariell zu sichern (notarielle Haftungsfreistellung).

Abschließend wird generell darauf hingewiesen, dass der Aufwand der forstwirtschaftlichen Nutzung des angrenzenden Waldes durch das Gebot der erhöhten Rücksichtnahme grundsätzlich ansteigt (Pflicht zur Verkehrssicherung / regelmäßige Kontrolle des Waldbestandes).

9. 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.

10. 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 zwingend an der bereits bestehenden Wendeanlage am südöstlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Wald“ (auf Flurnr. 113/28; zwischen den Anwesen „Am Wald“ Haus-Nrn. 27 und 28 gelegen) im direkten nördlichen Anschluss an den PG-Geltungsbereich bereitzustellen (Hinweis für die Bauwerber: dies entspricht einer Entfernung von ca. 80 und 100 m nördlich der beiden verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke!).

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

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

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



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

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Planungskonzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 09.09.2021

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den unverändert vorherrschenden, dringenden Wohnraumbedarf bzw. die anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von zwei qualitativ ausgestalteten, in Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (und darunter insb. auch der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage) möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstücken, für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende Bebauung, für ortsansässige junge Familien.

Das Planvorhaben dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie 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 Gemeinde-Ebene möglichst auch die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung, u.a. auch in Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge am östlichen Ortsrandbereich mit der vorliegenden Planung um 2 weitere Wohnbaugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer (gesamtgebiets)verträglichen Baugebiets- / Siedlungsarrondierung sowie die Ausbildung einer langfristigen, qualitativ vollen Ortsrandsituation. Dabei werden insbesondere auch die Belange i.V.m. der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach- Hangleite durch entsprechende planungskonzeptionell zielführende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend und insgesamt bestmöglich berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitativ vollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandberei-

ches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf zielführend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des Krebsbaches bestmöglich berücksichtigt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (4. Planänderungsverfahren) erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit der verfahrensgegenständlichen Planung in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich am östlichen Ortsrand von Ungerhausen (unmittelbar an der Gemarkungs- / Gemeindegebietsgrenze), im südlichen Anschluss an das Baugebiet „Ungerhausen - Waldsiedlung“ entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des Krebsbach-Talraumes. Der „Krebsbach“ selbst ist von der westlichen Plangebietsgrenze etwa 120 m entfernt.

Nach Osten wird das Baugebiet durch das „Lehenholz“, den nördlichen Teilbereich des „Ungerhauser Waldes“ begrenzt, welches sich auf einem sog. „gemeindefreien Gebiet“ auf dem Höhen- / Riedelrücken zwischen dem Krebsbach-Talraum im Westen und dem Talraum der „Westlichen Günz“ im Osten befindet.

Der Geltungsbereich der plangegegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes schließt dabei direkt südlich / südöstlich an die Gebietsumgrenzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1972 an und umfasst zwei weitere / zusätzliche Baugrundstücke sowie die räumlich-funktional notwendigen Flächen zur Sicherstellung der Erschließungssituation.

Der Höhenunterschied des Geländes im Bereich der beiden verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke entlang der östlichen Krebsbachtal-Hangleite beträgt zwischen den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen rund 8 m. Derzeit werden die Grundstücke vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Entfernung der Baugrundstücksflächen zur nordwestlich gelegenen „Hauptstraße“ (Kreisstraße MN 16) beträgt ca. 250 m sowie zur nördlich verlaufenden Bahnstrecke München–Lindau ca. 850 m. Die nochmals weiter nördlich verlaufende Autobahn BAB 96 befindet sich ca. 1,4 km entfernt. Des Weiteren befinden sich die Bauflächen nahezu vollständig innerhalb der Tagschutzzone 2 (55 dB(A)) der Lärmschutzzonen nach FlUG des Flughafens Memmingen (gem. „Prognose-Planfall 2025“ auf Grundlage der Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH mit Stand vom 03.01.2011). Diesbezüglich weiterführend wird auf die Inhalte der Ziffern 4.2.2 der textlichen Hinweise sowie 9. dieser Begründung verwiesen.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,35 ha große räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 132 (TF = Teilfläche), 133/1, 133/2, 133/27, 134/1, 134/2 und 136/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat mit Sitzung vom 26.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

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

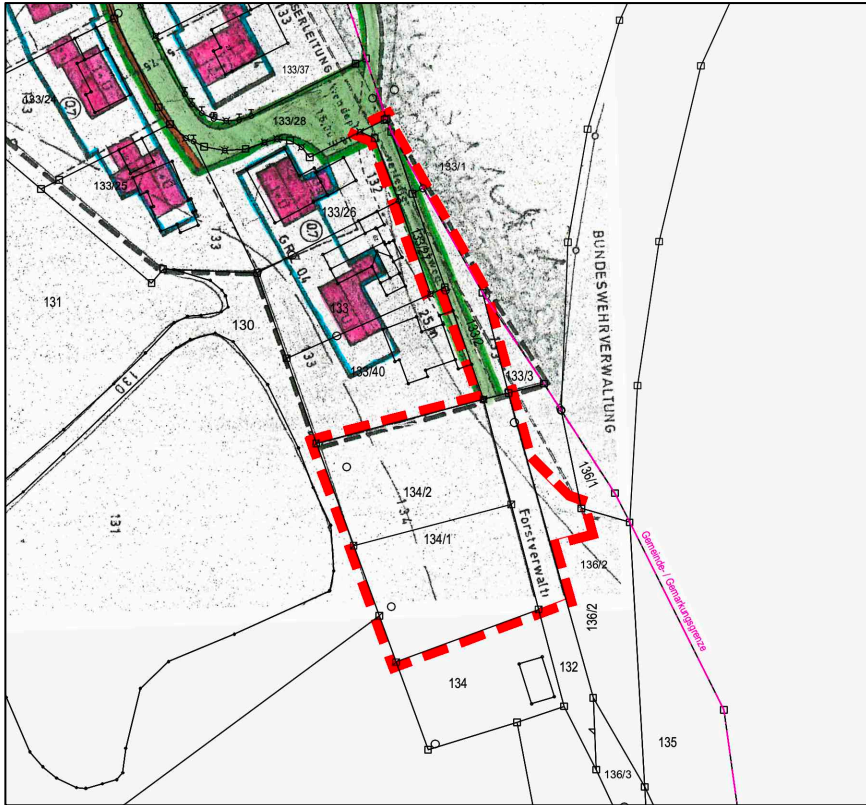
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahren erstellt. Dieser wird dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

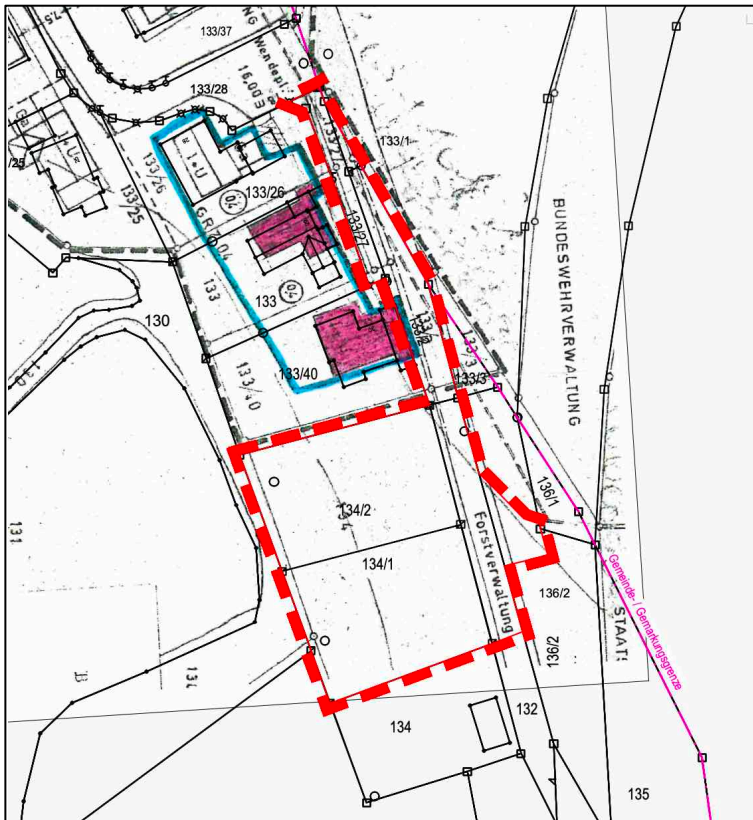
Mit der gegenständlichen Planung werden im Anschluss an den südlichen Randbereich des im Osten von Ungerhausen gelegenen Baugebietes „Waldsiedlung“ zwei zusätzliche Baugrundstücke für die weitere Umsetzung einer wohngenutzten Bebauung geschaffen.

Zur Sicherstellung der Erschließungssituation (Ver- und Entsorgung) bzw. im Hinblick auf einen „planungsrechtlich gesicherten Anschluss“ der beiden neu ausgewiesenen Bauflächen an das bestehende Baugebiet werden im Bereich der bestandskräftigen Bauleitplanungen des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ (ursprüngliche Fassung vom 20.03.1972 sowie 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.10.1973) die für die Erschließung der beiden Baugrundstücke notwendigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Plangebietsflächen miteinbezogen. So erfolgt eine entsprechende Überplanung und Neu-Festsetzung der am Südostrand der bestandskräftigen Planungen verlaufenden Flächen bis zum Anschluss an die bestehende Wendeanlage am östlichen Ende der Straße „Am Wald“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 133/28) als öffentliche Verkehrsfläche bzw. „öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / -weg sowie Erschließung Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2““. Zudem werden letztgenannte als „mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt.

In den bestandskräftigen Bauleitplänen ist dieser Flächenbereich teils bereits als Verkehrsfläche / Forstweg festgesetzt. Auf die nachrichtlich-informative Darstellung der bestandskräftigen planzeichnerischen Festsetzungsinhalte (Festsetzungen durch Planzeichen) in den folgenden Abbildungen wird verwiesen:



Bestandskräftiger Bebauungsplan „Ungerhausen - Waldsiedlung“ in der Fassung vom 20.03.1972 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen - Waldsiedlung“ (ohne Maßstab)



Bestandskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Ungerhausen - Waldsiedlung“ in der Fassung vom 08.10.1973 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen - Waldsiedlung“ (ohne Maßstab)

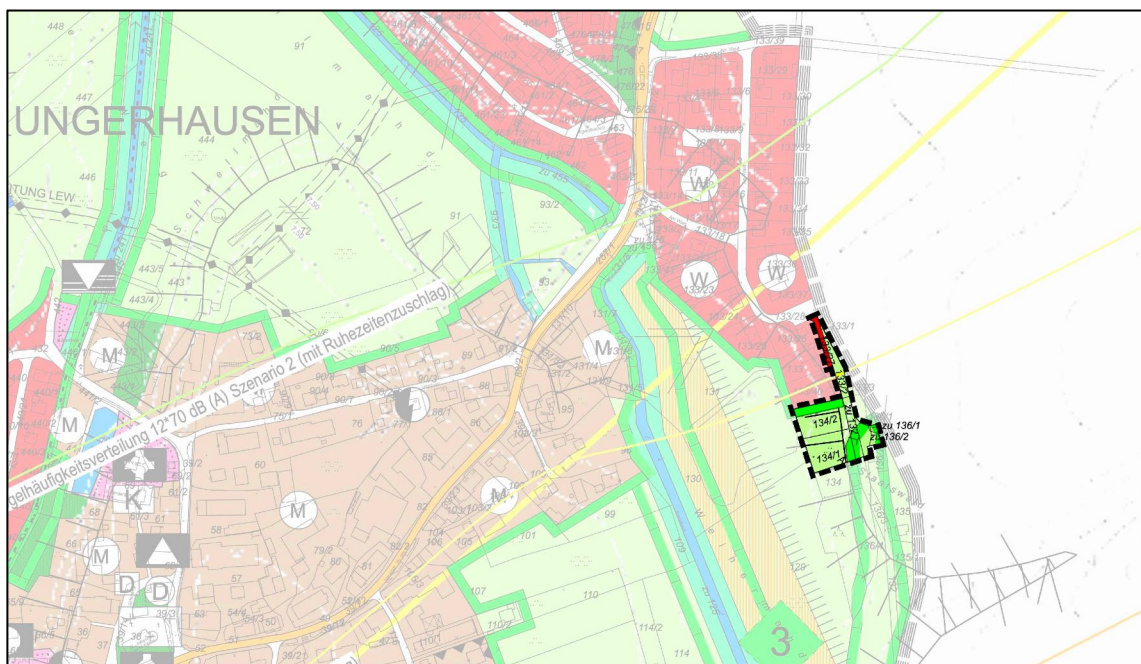
3.3 Flächennutzungsplan

3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006

Der Großteil der Fläche des Plangebietes (PG) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ gekennzeichnet. Entlang der Grenze zu den dargestellten „*Wohnbauflächen*“ des bestehenden Baugebietes „Ungerhausen – Waldsiedlung“ ist ein ca. 6 bis 10 m breiter Flächenstreifen als „*Ortsrandeingrünung*“ eingetragen. Zudem ist der südöstliche Randbereich des PG mit der Darstellung eines Potential-Flächenbereiches für die Umsetzung von „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ versehen bzw. überlagert. Da sich die Westhälfte der Plangebietsflächen entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangeleite des Krebsbach-Talraumes befinden, sind diese - wie auch z.B. die nördlich anschließenden, entsprechenden Flächenbereiche innerhalb des bestehenden Baugebietes „Waldsiedlung“ - ebenfalls als Teil der in der rechtswirksamen Planung enthaltenen „*landschaftsprägenden Hänge und Böschungen*“ gekennzeichnet.

Abschließend ist der nach Norden führende, zur Sicherstellung der Erschließung benötigte Teilbereich des PG - von den neu zur Umsetzung vorgesehenen Wohnbauflächen / Baugrundstücken bis zum Anschluss an die bestehende Wendeanlage am östlichen Ende der Straße „Am Wald“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 133/28) - teils als „*Wohnbaufläche*“ und teils bereits als Forst- / Wirtschaftswegefäche innerhalb der „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Des Weiteren befindet sich das PG gem. dem Planungsstand des rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 2006 im „*Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG in der Fassung vom 14.01.1981*“ des Verkehrsflughafens Memmingen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 inklusive der 3. Änderung des FNP aus dem Jahr 2018 (ohne Maßstab) mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der im Parallelverfahren zur gegenständlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ aufgestellten 4. Änderung des FNP

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan – vorrangig als „*Fläche für die Landwirtschaft*“, „*Ortsrandeingrünung*“ bzw. Potential-Flächenbereich für die Umsetzung von „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ – nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen erforderlich. Diese wird

im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (4. FNP-Änderungsverfahren).

Der räumliche Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist dabei nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der gegenständlichen Planung. Geringfügige Unterschiede in der Ausdehnung / Führung der Umgrenzungen der Geltungsbereiche bestehen lediglich im südöstlichen Randbereich der Plangebiete (Umgriff Teilfläche Fl.-Nr. 136/2), da in der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung des Potential-Flächenbereiches für die Umsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ plangraphisch an die Gesamtplanungskonzeption angepasst wird / werden muss.

3.3.2 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der vorliegenden bzw. im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wesentlichen die Umänderung der bisherigen Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ zum einen in eine „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Flurnummern 134/1 (TF = Teilfläche) und 134/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen) sowie zum anderen in „Örtliche Verkehrsstraßen“.

Am Südostrand des FNP-Änderungsbereichs weisen die überplanten „Flächen für die Landwirtschaft“ in der rechtswirksamen Planfassung zudem teils eine Überlagerung als Potential-Flächenbereich für die Umsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf. Diese werden plangraphisch an die Gesamtplanungskonzeption angepasst, damit v.a. auch keine Überlagerung der künftigen „Wohnbauflächen“ durch die Darstellung des Potential-Flächenbereiches für die Umsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gegeben ist.

Zusätzlich erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans die Umänderung / Anpassung der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ an den durch die Neuausweisung der „Wohnbaufläche“ veränderten, neu zur Ausbildung kommenden Ortsrand / Übergangsbereich zur freien Landschaft. Am Westrand des FNP-Änderungsbereiches, gegenüber dem engeren Talraum / Talgrundbereich des „Krebsbaches“, wird der Flächenstreifen zur „Ortsrandeingrünung“ dabei in einer Breite von 15 m dargestellt.

Dies entspricht aus gesamtplanerischer Sicht dem Grunde nach auch den Inhalten des gegenständlichen Bebauungsplanes, da hier ein 10 m breiter Streifen der insgesamt 15 m breiten, räumlich-wirksamen Gesamt-Fläche zur Ortsrandeingrünung nach Richtung Westen als gebietsinterne Ausgleichsfläche festgesetzt ist („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, die der 5 m breiten „technisch erforderlichen Anlagen- / Ortsrandeingrünung“ entlang der Baugrundstücke nach Richtung Westen vorgelagert wurde). Da allerdings, bedingt durch die relativ kleine Maßstabsebene (M 1:5.000) der Flächennutzungsplanung (Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung), diese nur 10 m breite gebietsinterne Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan kaum zielführend plangraphisch eigenständig darstellbar ist, wurde deshalb der gesamte 15 m breite Flächenstreifen in der Plandarstellung der FNP-Änderung als Fläche für die „Ortsrandeingrünung“ dargestellt und in der Planzeichenerklärung zusätzlich als „Ortsrandeingrünung; teilweise mit / inkl. Ausgleichsfläche“ gekennzeichnet / benannt.

Abschließend wird der nach Norden führende, zur Sicherstellung der Erschließung benötigte Teilbereich des PG (von den neu zur Umsetzung vorgesehenen Wohnbauflächen / Baugrundstücken bis zum Anschluss an die bestehende Wendeanlage am östlichen Ende der Straße „Am Wald“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 133/28)), welcher rechtswirksam teils als „Wohnbaufläche“ und teils bereits als Forst- / Wirtschaftswegeführfläche innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, in eine „Örtliche Verkehrsstraße“ umgeändert.

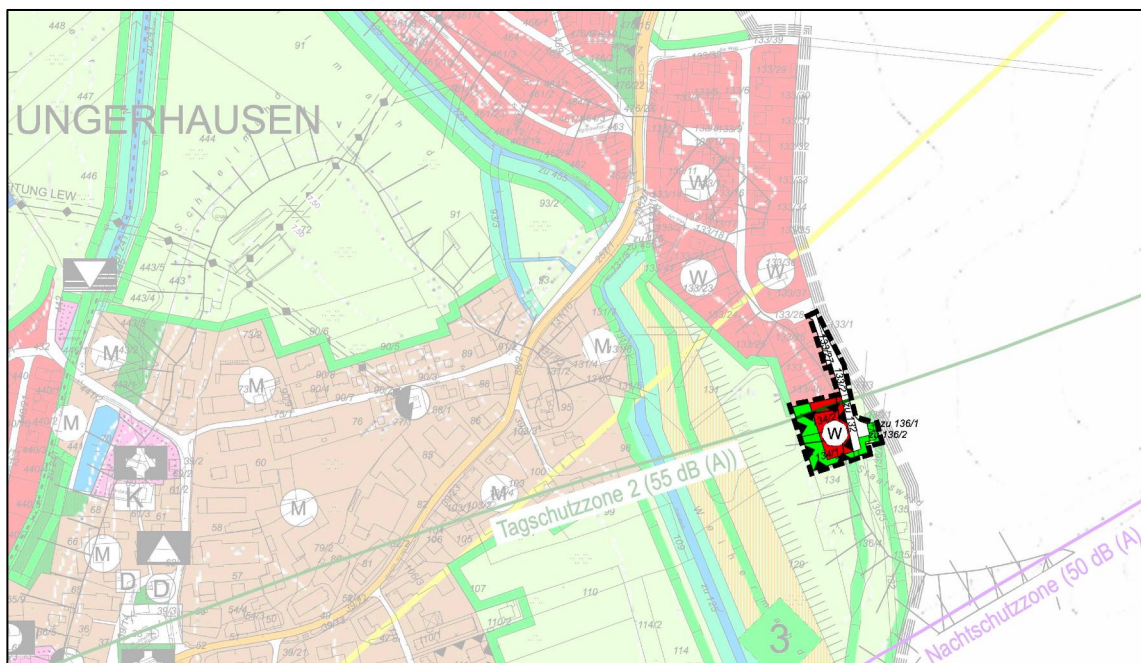
Die Darstellung der „landschaftsprägenden Hänge und Böschungen“ bleibt unverändert.

Änderung / Fortschreibung von Planungsinhalten i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes:

Der Großteil der in der FNP-Änderung neu als „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellten Plangebietsflächen befindet sich, abgesehen von einem kleinen Teilbereich im Norden, innerhalb der Lärmschutzzonen (am nördlichen Rand 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). Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden deshalb die entsprechenden Schutzzonen-Konturen in den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich-informativ übernommen und berücksichtigt.

Aufgrund der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird in der Plandarstellung zudem der entsprechende Teil der Plangebietsfläche mit einer Umgrenzungslinie mit Bezeichnung „Schallschutz erforderlich bzw. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetz“ gekennzeichnet.

Die Darstellung des „Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen (nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG))“ innerhalb dessen der Änderungsbereich liegt, bleibt unverändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 inklusive der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2018 mit Überlagerung der Planfassung der im Parallelverfahren aufgestellten 4. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

Damit entspricht die gegenständliche Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ bei Inkrafttreten der 4. Änderung des FNP der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (in Ergänzung zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Sobald die Wirksamkeit der 4. Änderung des FNP eintritt, ist die gegenständliche Planung in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigenden Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

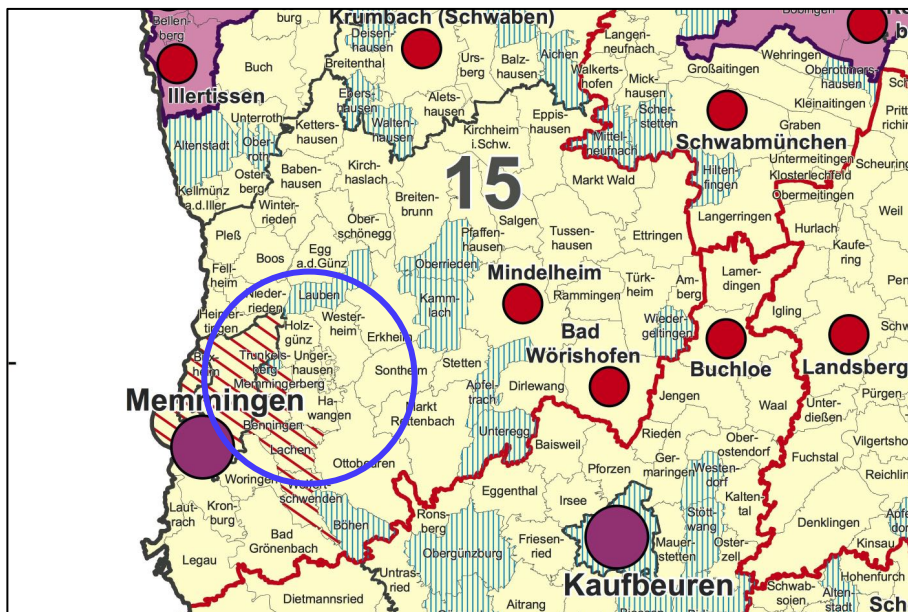
Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01. Januar 2020

- 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 Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. (...)" (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

3.4.2 Prüfung von Standortalternativen /

ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Eine Prüfung von Standortalternativen in Verbindung mit einer vertieften ortsplanerischen Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. Überprüfung vorhandener Bauflächen-Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.) ist im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (s. insbesondere auch Ausführungen unter dem Kapitel 1 „Anlass und Zielsetzung“ der Planung).

Gleichwohl ist generell festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insb. Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Un-

gerhausen ein zentrales / sehr bedeutendes Handlungsfeld darstellt. Auch werden entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten seitens der Gemeinde (v.a. vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls anzumerken, dass die Gemeinde aktuell die Aufstellung eines innerörtlichen Rahmenplans mit der Zielsetzung einer weiteren Optimierung der Potentiale / priorisierenden Verfolgung und Umsetzung von Maßnahmen zur Innerortsentwicklung betreibt bzw. durchführt.

Allerdings handelt es sich bei der gegenständlichen Planung um ein konkret standortbezogenes Vorhaben zur zielführenden Arrondierung des Siedlungsgefüges am Ostrand von Ungerhausen bzw. im südlichen Anschluss an das Baugebiet „Ungerhausen - Waldsiedlung“ in einem weitreichend gesamtgebietsverträglichen Umfang (Siedlungserweiterung um lediglich 2 Baugrundstücke), das zudem im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamtes Unterallgäu (darunter insb. dem Bauamt / der Bauverwaltung sowie der Unteren Naturschutzbehörde) abgestimmt wurde.

Mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung erfolgt, gerade auch in Berücksichtigung der vorhanden Erschließungs- und Flächenpotentiale, die situativ-bedarfsgerechte Ergänzung des Siedlungsgefüges um 2 weitere Wohnbaugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer (gesamtgebiets)verträglichen Baugebiets- / Siedlungsarrondierung sowie die Ausbildung einer langfristigen, qualitätsvollen Ortsrandsituation. Dabei werden insbesondere auch die Belange i.V.m. der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach-Handleite durch entsprechende planungskonzeptionell zielführende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend und insgesamt bestmöglich berücksichtigt.

Außerdem ist festzuhalten, dass die Gemeinde mit dem Planvorhaben auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Ortes reagiert und zwei qualitätsvolle Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende Bebauung für die Bevölkerung (ortsansässige junge Familien) schafft. Die Planung dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder.

Im Ergebnis setzt die Gemeinde damit im Rahmen der gegenständlichen Planung in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale vorrangig die Zielsetzung des LEP 3.3 (Z) um bzw. neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Des Weiteren erfolgt insbesondere auch die Berücksichtigung des Grundsatzes des LEP 3.1 (G), nämlich die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten bzw. die Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.4.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sowie der parallel hierzu in Aufstellung befindlichen 4. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020) entgegen.

Generell berücksichtigt die gegenständliche Bauleitplanung bzw. insbesondere deren Lage (obwohl an einem vergleichsweise sensiblen Standort gelegen – einem Umstand, dem allerdings durch entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend entgegengewirkt wird) sowie auch deren räumliche Dimensionierung gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge, auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“, vorrangig 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. Darüber hinaus wurde das Vorhaben im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamt Unterallgäu abgestimmt und die Planung dient, vor dem Hintergrund der anhaltend sehr starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in Ungerhausen, der Schaffung von dringend benötigtem weiteren Wohnraum für die Bevölkerung (ortsansässige junge Familien), gerade auch in Berücksichtigung einer konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale.

Im Ergebnis wird das verfahrensgegenständliche Bebauungsplanvorhaben damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich und weitreichend gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes (PG) bzw. die Flächen der beiden zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke selbst werden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am äußersten nordöstlichen Randbereich der Grünlandflächen befindet sich in einem Umgriff von rund 30 m² zudem eine umfriedete, kleingärtnerisch genutzte Anlage u.a. auch mit einem Gewächshaus.

Die beiden Baugrundstücke befinden sich dabei in einem vergleichsweise gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereich der östlichen Krebsbach-Hangleite (und damit in einer aus gesamtplanerischer Sicht vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage) – der Höhenunterschied des nach Westen zum Talgrund des Krebsbachs hin abfallenden Geländes beträgt etwa 8 m. Im Winter werden (durch den Grundstücks-Eigentümer bislang geduldet) die Flächen derzeit z.T. auch für freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittenfahren mitgenutzt. Östlich angrenzend an die Baugrundstücke, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante ist in Nord-Süd-Richtung verlaufend ein ca. 3 bis 3,5 (4) m breiter Forstweg (Forststraße) innerhalb einer ca. 6,5 – 8,5 m breit abgemarkten Grundstücksfläche vorhanden, welcher eine gekieste / geschotterte bzw. wassergebunden befestigte Oberfläche aufweist und als Erschließungsfläche des PG dient. Dieser zweigt am Ost-rand des PG im Rahmen einer gut ausgebauten und entsprechend wahrnehmbaren Wegegabelung zudem nach Richtung Osten in das „Lehenholz“ ab. Nach Richtung Norden / entlang der Nordwest-Grenze des PG geht der Forstweg / die Forststraße (dessen Wegefläche selbst führt entlang des Westrandes der Forstflächen weiter nach Richtung Norden) zudem im Bereich der beiden unmittelbar angrenzenden Wohngebäude des bestehenden Baugebietes „Waldsiedlung“ - Flurnrn. 133 und 133/40 bzw. Anwesen „Am Wald“ Hausnrn. 29 und 30 - weiterführend in eine ca. 4 bis 4,5 m breite, asphaltierte Erschließungs-Stichstraße / öffentliche Verkehrsfläche über (Fl.-Nr. 133/27). Diese mündet schließlich direkt in die bestehende Wendeanlage am südöstlichen Ende der Straße „Am Wald“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 133/28).

Insgesamt betrachtet grenzt nördlich an das Vorhabengebiet die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Ungerhausen - Waldsiedlung“. Nach Richtung Süden schließt ein ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutztes Grundstück an, auf dessen Ostseite (im oberen Bereich entlang der Hangleite) ein Stadel / eine Feldscheune an dem dort verlaufenden Forstweg (Forststraße) vorhanden ist; dieses Grundstück wird nach Richtung Süden, auf den weiterführenden Hangleiten-Flächen, weiterhin von einer vorrangig mit Fichten bestandenen / bestockten Fläche begrenzt. Die westlich im engeren Talraum- sowie Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“ anschließenden, bis zum Gewässer reichenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt – darunter der nördliche Teil als Grünland, der südliche Teil als Ackerland. Der „Krebsbach“ selbst ist von der westlichen Plangebietsgrenze etwa 120 m entfernt.

Im Osten befindet sich zwischen dem PG und der bewaldeten Fläche des „Lehenholzes“ / „Ungerhauser Waldes“ ein vorrangig als Grünland und teils auch als Lagerflächen (v.a. zur Holzlagerung) genutzter / ausgestalteter Flächenbereich (abschnittsweise, insb. im Nahbereich der Forstwege auch mit einem z.T. deutlich erhöhten / eingebrachten Kiesanteil im Untergrund). Darauf sind einige bereits ältere Eschen und Eichen sowie Erlen jüngeren Alters (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhanden, die allerdings i.V.m. dem Planvorhaben nicht berührt / beeinträchtigt werden. Im Zeitraum von 1935 bis Ende der 1970er Jahre verlief durch diesen Flächenabschnitt die vormalige Eisenbahnstrecke zwischen dem Bahnhof Ungerhausen und dem Fliegerhorst Memmingerberg, dem heutigen Flughafen Memmingen (Allgäu-Airport), zur Versorgung des damaligen Militärflugplatzes insb. mit Treibstoff. Auch heute sind im Flächenbereich dieser ehemaligen Bahn- bzw. Versorgungsstrasse noch verschiedene, teils auch aktuell genutzte Infrastruktur- / bzw. Versorgungsleitungen vorhanden (z.B. Glasfaserkabel-Leitung von überregionaler Bedeutung).

Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG bzw. dessen unmittelbaren Nah- / Grenzbereichen im Wesentlichen zu nennen sind die 3 Erlen mittleren Alters (darunter auch eine zweistämmige), welche sich direkt an der westlichen Plangebietsgrenze, im Hangfuß-Bereich bzw. am Übergang der Hangleite in den nur leicht geneigten (engeren) Talraum- / Talgrundbereich befinden. Diese werden nach derzeitigem Sachstand i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt; auch sind die 3 Erlen in der Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze vorsorglich festgelegt. Die Randbereiche der Plangebietsflächen v.a. im Norden und Nordosten sind abschnittsweise durch grenznahe Gehölz- / Heckenstrukturen sowohl der an die Plangebietsflächen anschließenden Privatgrundstücke / -gärten als auch in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Forstflächen geprägt.

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

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

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

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

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

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

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des Krebsbach-Talraumes. Der rund 120 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt verlaufende „Krebsbach“ ist ein linker Zufluss der Westlichen Günz.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

- Geologie und Boden: Entsprechend den topographischen Gegebenheiten - Übergangsbereich zwischen der Hangleiten-Situation und dem engeren, nur leicht geneigten Talraum / Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“ – liegt der Vorhabensbereich auf oder direkt an der Grenze zwischen Zonen mit unterschiedlichen Verhältnissen bzgl. Geologie und Böden (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 PG um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, lediglich am äußersten westlichen Rand der Baugrundstücke, am Übergang in den engeren, nur leicht geneigten Talraum / Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“, sind holozäne Flussablagerungen vorzufinden. Direkt östlich der Geltungsbereichsgrenze schließt eine Zone an, in dem die risszeitlichen Schotter von einer unterschiedlich starken Schicht Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind. Nochmals weiter östlich schließt ein größerer Bereich an, in dem die Obere Süßwassermolasse direkt ansteht.

Bei den Böden in dem Bereich des PG, in dem die risszeitlichen Schotter der Hochterrasse anstehen, handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse).

Im westlichen Bereich, am Übergang zum engeren, nur leicht geneigten Talraum / Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“ ist Talsediment vorzufinden, ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton.

Auf die Ausführungen zum „Bodenschutz“ unter der Ziffer 3.1 der Hinweise durch Text wird weiterführend verwiesen.

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

- Das Geländeniveau des PG, insbesondere im Bereich der zwei neuen Baugrundstücke, fällt von Osten nach Westen in Richtung des Talgrundes des Krebsbachs um etwa 8 bis 8,5 m ab. An der Westgrenze des Vorhabengebietes, im direkten Randbereich des Talgrundes, ist weiter ein geringes Gefälle in Richtung Norden / Nordwesten festzustellen – dem Talraum folgend bzw. entsprechend der Fließrichtung des Krebsbaches. Gemäß den Ergebnissen der durchgeführten / vorliegenden Vermessung liegt der Westrand des Änderungsbereichs auf einer Höhe von etwa 611,40 bis 611,60 m ü. NN. Ebenfalls sind entlang des ca. 8 bis 8,5 m höher gelegenen Flur- / Wirtschaftsweges im Bereich der Ostgrenze der beiden Baugrundstücke insgesamt nur geringe Höhenunterschiede vorhanden – gemessen an der westseitigen Fahrbahnaußenkante zwischen ca. 619,90 ü. NN im Norden und rund 620,00 m ü. NN im Süden. Der am höchsten gelegene Bereich des Vorhabengebietes befindet sich unmittelbar entlang der östlichen Grenze der Flächen für die zur Umsetzung vorgesehene Wendeanlage auf einer Höhe von ca. 621,1 m ü. NN.

Diese topographisch besonderen Gegebenheiten im Bereich des PG werden in der Planung im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption deshalb auch gesondert berücksichtigt. Insb. wird auf die Festsetzung durch Text unter den §§ 3. und 10. sowie auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffern 5. und 6. dieser Begründung verwiesen.

- 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 (starken Hanglage) – der Lage am Übergangsbereich von dem das Krebsbachtal begrenzenden Höhenrücken zum Talgrund – ist im Osten und in der Mitte des PG mit einem vergleichsweise sehr großen Grund-

wasserflurabstand zu rechnen, wogegen im Westen bzw. westlichen Rand- / Übergangsbereich zum Talgrund des Krebsbaches von einem eher geringen Grundwasserflurabstand auszugehen ist. Aufgrund der Hanglage muss mit relativ großer Wahrscheinlichkeit mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

- Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden / bekannt, der Krebsbach befindet sich knapp 120 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt. Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von dem äußersten westlichen Randbereich, der auch als gebietsinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, liegt das PG auch nicht im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren), welcher den gesamten westlich angrenzenden Talgrundbereich des Krebsbaches einnimmt. Eine Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis des Krebsbaches in den Bereichen, die auf Grundlage des Bebauungsplans (künftig) bebaut werden können, ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie nur in dem am tiefer gelegenen westlichen Randbereich des PG von einer Überschwemmung auszugehen, jedoch nicht im Bereich des gesamten neu ausgewiesenen Baulandes bzw. insbesondere auch nicht im Umgriff der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen.

- Gewässer- / Grundwasserschutz: Im Hinblick auf die beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – zum einen Standort im Bereich der östlichen Hangleite des Krebsbachtalraumes mit einer vergleichsweise hohen Wahrscheinlichkeit eines Auftretens von Hang- / Schichtenwasser sowie zum anderen Lage der westlichen Plangebietsflächen am Rand des vorbeschriebenen wassersensiblen Bereichs, mit einer Entfernung von rund 120 m zum „Krebsbach“ – ist im gegenständlichen Planungsfall u.a. die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird deshalb v.a. auf die räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung der Maßnahmenkonzeption für die Baugebiets- / Ortsrandeingrünung und die gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie die Inhalte der entsprechenden Ziffern der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen (§§ 8 und 9). Ergänzend hierzu ist insbesondere auch auf die „Festsetzungen durch Text“ unter § 10 bzw. die Festsetzungen zu „Aufschüttungen / Abgrabungen“ sowie auf die Ziffern 2. und 3.3.2 der „Hinweise durch Text“ hinzuweisen.

- Allgemeine Hinweise zum Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz sowie zum Schutz von baulichen Anlagen:

Insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern wird im gegenständlichen Planungsfall darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen.

Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.

Es wird v.a. auch aufgrund der topographischen Bestandssituation generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen 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.

Ferner wird an dieser Stelle bzgl. der besonderen topographischen Bestandssituation **dringend darauf hingewiesen, dass Keller in einer wasserdichten Bauweise ausgeführt werden sollten** (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne“)! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig!

- 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.

An dieser Stelle wird erneut und nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, eine grundsätzlich angepasste Bauweise, etc.!

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen 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 Starkregeneignisse – 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.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

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

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

Auf Ziffer 3.1.1 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Bezüglich der Bestandsituation wird auf die Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 4.1 „Bestandsituation - 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) innerhalb der Geltungsbereichsflächen oder deren Umgriff.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen. Der etwa 120 m westlich verlaufende „Krebsbach“ und dessen engerer Talraum-Bereich sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Die Umgrenzungslinie des Gebietes ragt entsprechend auch ca. 15 / 18 m in die Westhälfte des Vorhabenbereiches (Hangfußbereich der Talleite), bis etwa an die i.V.m. dem Planvorhaben zur Neuausweisung vorgesehenen Bauland- / Wohngebietsflächen (WA) hinein. Die Gebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.
- 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 (darunter auch eine gemeinsame Ortseinsicht / gesonderter Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu) festgestellt.

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 (mit zudem gewissen Beunruhigungen / einem gewissen zusätzlichen Störungspotential ausgehend von dem unmittelbar nördlich angrenzenden, wegemäßig gut mit den Plangebietsflächen verbundenen Siedlungsbestand), für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind im PG selbst und dessen Nahbereich / direkten räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die drei direkt an der westlichen Grenze des Vorhabengebietes vorhandenen Erlen liegen künftig im Randbereich bzw. knapp außerhalb der gebietsintern festgesetzten 10 m breiten Ausgleichsflächen und werden durch

das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Des Weiteren ist insb. auch eine Beeinträchtigung / ein mögliches Beeinträchtigungspotential gegenüber den im Osten benachbarten Forstflächen inkl. deren Rand- / Übergangsbereichen zu den Offenlandflächen auszuschließen. Von der zukünftigen Bebauung ist im Wesentlichen eine Fläche mit regional typischer Wiesenvegetation i.V.m. einer vergleichsweise intensiv landwirtschaftlichen Grünlandnutzung betroffen.

Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die 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 zur Baugebiets- / 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 Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens 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 an den vorwiegend nördlichen und östlichen, bereits außerhalb des Plangebietsumgriffs gelegenen Randbereichen vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden mit Blick auf die strukturelle Gesamtsituation im Umfeld des Vorhabengebietes, bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (insbesondere auch i.V.m. der baulichen Verwertung / Umsetzung von Baumaßnahmen), ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im umliegenden Nahbereich vor. Nicht zuletzt dürften auf mittelfristige Sicht insbesondere auch die im Rahmen des Planvorhabens umgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen potentielle (Ersatz)Lebensräume für diese Arten im Plangebiets-Umgriff selbst darstellen.

Allgemeiner Hinweis: Abschließend ist an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hinzuweisen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.5 Flächen für die Forstwirtschaft / Waldflächen und Baumfallzone

Waldflächen sind im Vorhabenbereich selbst nicht vorhanden. Es besteht keine Erfordernis zur Umsetzung einer Ersatzwaldfläche gemäß Art. 1 Abs. 2 BayWaldG.

Baumfallzone (30 m-Sicherheitsbereich zu den angrenzenden Waldflächen):

Östlich benachbart zum PG befinden sich Waldflächen (Fichtenmischwald). Die Waldflächen-Grenze liegt dabei insbesondere zum nördlichen Baugrundstück Fl.-Nr. 134/2 in einer Entfernung von deutlich unter 30 m zur überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenze des Planvorhabens. Die innerhalb der entsprechenden „Baumfallzonen“ gelegenen Teilbereiche sind in der Planzeichnung als Flächen gekennzeichnet, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. Art. 3 der BayBO – Vorbeugung von Schäden i.V.m. Personen und Eigentum).

Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser Zone eine erhöhte potentielle Gefährdung durch umfallende Bäume besteht (Beeinträchtigung insb. i.V.m. Sturmeinwirkung durch Baumsturz, Astabbruch oder biologische Gefahren (z.B. Borkenkäfer, Baumpilz-Krankheiten, etc.)).

Generell wird empfohlen den 30 m-Sicherheitsabstand zu Wohngebäuden oder Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten.

Da dies im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens insbesondere i.V.m. der Bebauung des Grundstückes Fl.-Nr. 134/2 nicht bewerkstelligt werden kann, sind zum Schutz gegen fallende Bäume, Baumteile, etc. im Falle einer Bebauung innerhalb der Baumfallzone insbesondere für das geplante Wohngebäude geeignete technische Vorkehrungen (insb. eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion) zu treffen, um die Auswirkungen eines potentiellen Baumschlages zu minimieren bzw. den Schutz von Bewohnern zu gewährleisten.

Deshalb ist, sofern Gebäude oder Bauteile (bauliche Anlagen) und insbesondere solche, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baumfallzonen errichtet werden, insbesondere bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen. Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen.

Weiterhin werden die Bauwerber / Grundstückseigentümer der Baugrundstücke auf die Baumfallzonen hingewiesen und verpflichtet, vor Satzungsbeschluss gegenüber dem Eigentümer der Waldflächen einen Haftungsverzicht zu erklären. Nicht zuletzt da auch die Errichtung von Nebengebäuden / -anlagen und Stellplätzen, etc. (z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser, etc.) in diesen Zonen möglich sind, wird dringend empfohlen, diese Erklärung eines Haftungsausschlusses gegenüber dem Waldbesitzer zu vollziehen.

Die Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer ist notariell zu sichern (notarielle Haftungsfreistellung).

Abschließend wird generell darauf hingewiesen, dass der Aufwand der forstwirtschaftlichen Nutzung des angrenzenden Waldes durch das Gebot der erhöhten Rücksichtnahme grundsätzlich ansteigt (Pflicht zur Verkehrssicherung / regelmäßige Kontrolle des Waldbestandes).

Ergänzend wird auf Ziffer 8. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

4.2.6 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet und dessen räumlich funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Weiterführend hierzu wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Eckpunkte der Städtebaulichen Konzeption

Das Plangebiet (PG) am östlichen Ortsrand von Ungerhausen liegt entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des „Krebsbach“-Talraumes und bildet den künftigen Ortsrandbereich / Übergangsbereich zur freien Landschaft aus. Die Plangebietsflächen befindet sich dabei in einer vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen „Krebsbach“-Hangleite. In Richtung Osten grenzt, in etwa 20 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereichs, das „Lehenholz“ bzw. der nördliche Teilbereich des „Ungerhauser Waldes“ an das PG.

Aus der besonderen Lage und Bestandssituation bzw. der Ortsrandlage, den topographischen Gegebenheiten sowie der Einsehbarkeit des Vorhabengebietes ergibt sich eine besondere Bedeutung gerade auch i.V.m. der Umsetzung situativ-angepasster, raumwirksamer Eingrünungsstrukturen sowie einer entsprechend verträglichen Bebauung u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen. Den betreffenden Belangen soll durch planungskonzeptionell zielführende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend und insgesamt bestmöglich Rechnung getragen werden. Hierfür ist (neben der Berücksichtigung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen; s. nachfolgende Ziffer 6. der Begründung) insbesondere die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität bzw. Dichte“ sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft (v.a. auch im direkten Übergangsbereich zur freien Landschaft) anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. Dabei soll die zur Umsetzung kommende Bebauung u.a. auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in grundsätzlicher Orientierung bzw. Anlehnung an den Maßgaben der bereits bestehenden Nachbar-Bebauung einen situativ für diesen „Entwicklungsbereich“ gesamtgebietsverträglichen, sich insgesamt gut / stimmig in die Umgebung einfügenden Umfang einnehmen. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen auch ein entsprechender Regelungsbedarf 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 erfolgt in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse die planungsrechtliche Sicherung für die Ausbildung einer starken bzw. nachhaltig wirksamen, räumlich-wahrnehmbaren Eingrünungssituation gegenüber dem westlich / südwestlich angrenzenden engeren Talraum bzw. Talgrundbereich des „Krebsbaches“.

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) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Überbaubare Grundstücksflächen.
- B) Aufgrund der besonderen räumlichen Lage und Erschließungssituation des Plangebietes (PG) sowie der Zielsetzung der Planung (s. insbesondere auch Kapitel 1. „Anlass und Planungsziel“) und dem gesamtplanerischen Grund-Charakter des Baugebietes „Waldsiedlung“ sind die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Gerade auch bei der erstgenannten Nutzung ist grundsätzlich 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.). Ebenso werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls als

nicht gebietsverträglich bewertet und deshalb ausgeschlossen. Überbaubare Grundstücksflächen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- A) Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene, höchstzulässige Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude (gemessen an den Außenwänden) sowie die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte Über- und Unterbauung (inkl. der höchstzulässigen Grundfläche für Hauptgebäude) bestimmt. Zum anderen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße für die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Angaben und Werte für die First- bzw. Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß und für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.
- B) Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der hierfür letztlich anzusetzenden Geschossfläche / Geschossflächenzahl wurde festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- C) Im Hinblick auf die Konzeption der zur Umsetzung kommenden Baugrundstücke sowie die Schaffung einer zweckmäßig verwertbaren baulichen Realisierungsmöglichkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,35 festgesetzt. Der festgelegte Wert bewegt sich 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. Im Ergebnis darf damit eine Flächenüberbauung von insgesamt knapp über 50 % bzw. max. 52,5 % der Baulandflächen (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) erfolgen.
- D) Des Weiteren werden aufgrund der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen „Krebsbach“-Hangleite differenzierte Regelungen für die maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen getroffen. Im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche Planungskonzeption erfolgt diesbezüglich eine grundsätzliche Orientierung am nördlich angrenzenden wohngenutzten Gebäudebestand auf Fl.-Nr. 133/40. So ist als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes eine Höhenlage von 623,5 m ü. NN (Höhenangabe in Meter über Normalnull) sowie für die Firsthöhe (FH) eine Höhenlage von bis zu max. 626,1 m ü. NN zulässig.
- E) Für eine bzgl. der besonderen Bestands- und Erschließungssituation gewünschte und erforderliche abschließend bestimmte Regelungskulisse der Höhenfestlegungen (i.S. der Umsetzung einer gesamt-konzeptionell zielführenden, generell insb. auch weitreichend barrierefreien, zukunftssträchtigen Bebauung) ist zusätzlich die Höhenlage der Gebäude auf den beiden Grundstücken in Bezug auf / in Berücksichtigung der ostseitigen Erschließungsflächen exakt festgelegt – so ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 auf eine Höhenlage von 620,0 m ü. NN. festgesetzt, sowie für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/2 auf eine Höhenlage von 619,9 m ü. NN.
- F) Darüber hinaus erfolgt für eine sich bestmöglich bzw. weitreichend verträglich in die Umgebung einfügende Bebauung (als bedeutende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut (Orts-/) Landschaftsbild) eine abschließend bestimmte Festlegung der effektiven Höhenentwicklung bzw. der (sichtbaren) Außenwand- / Fassadenflächen gegenüber dem umgebenden Gelände. Entsprechend gilt für die Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes an der ostseitigen Gebäudefassade (WH ostseitig) eine maximal zulässige Höhe von 3,80 m sowie an der süd- und westseitigen Gebäudefassade (WH süd- & westseitig) eine max. zulässige Höhe von 6,50 m. Zudem darf die Firsthöhe (FH) an der ostseitigen Gebäudefassade (FH ostseitig) eine max. zulässige Höhe von 6,50 m sowie an der

süd- und westseitigen Gebäudefassade (FH süd- & westseitig) eine max. zulässige Höhe von 9,30 m nicht überschreiten. Ergänzend erfolgt auch eine hierzu gesondert festgelegte, entsprechend darauf abgestimmte Festlegung der max. zulässigen Höhenentwicklung von Garagen, Nebenanlagen und -gebäuden (s. nachfolgende Ziffer 5.1.4).

Auf die nachfolgende Darstellung mit Bezeichnung „Längsprofil / schematisch-plangraphischer Funktionsschnitt (...)“ sowie weiterführend auf die unter der Ziffer 6. im Punkt „B“ eingefügte schematische Abbildung mit plangraphischer Darstellung (aus Blickrichtung Westen) der max. zulässigen Höhenentwicklungen der geplanten baulichen Anlagen im Vergleich zur baulichen Bestandsituation des Plangebiets-Umfeldes wird verwiesen.

G) Festlegung / Bestimmung der „oberen und unteren Höhenbezugspunkte“ der Wand- und Firsthöhe:

Im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenbezugspunkte wird die max. zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes 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 traufseitigen Außenwand mit der OK der Dachhaut als „oberer Bezugspunkt“.

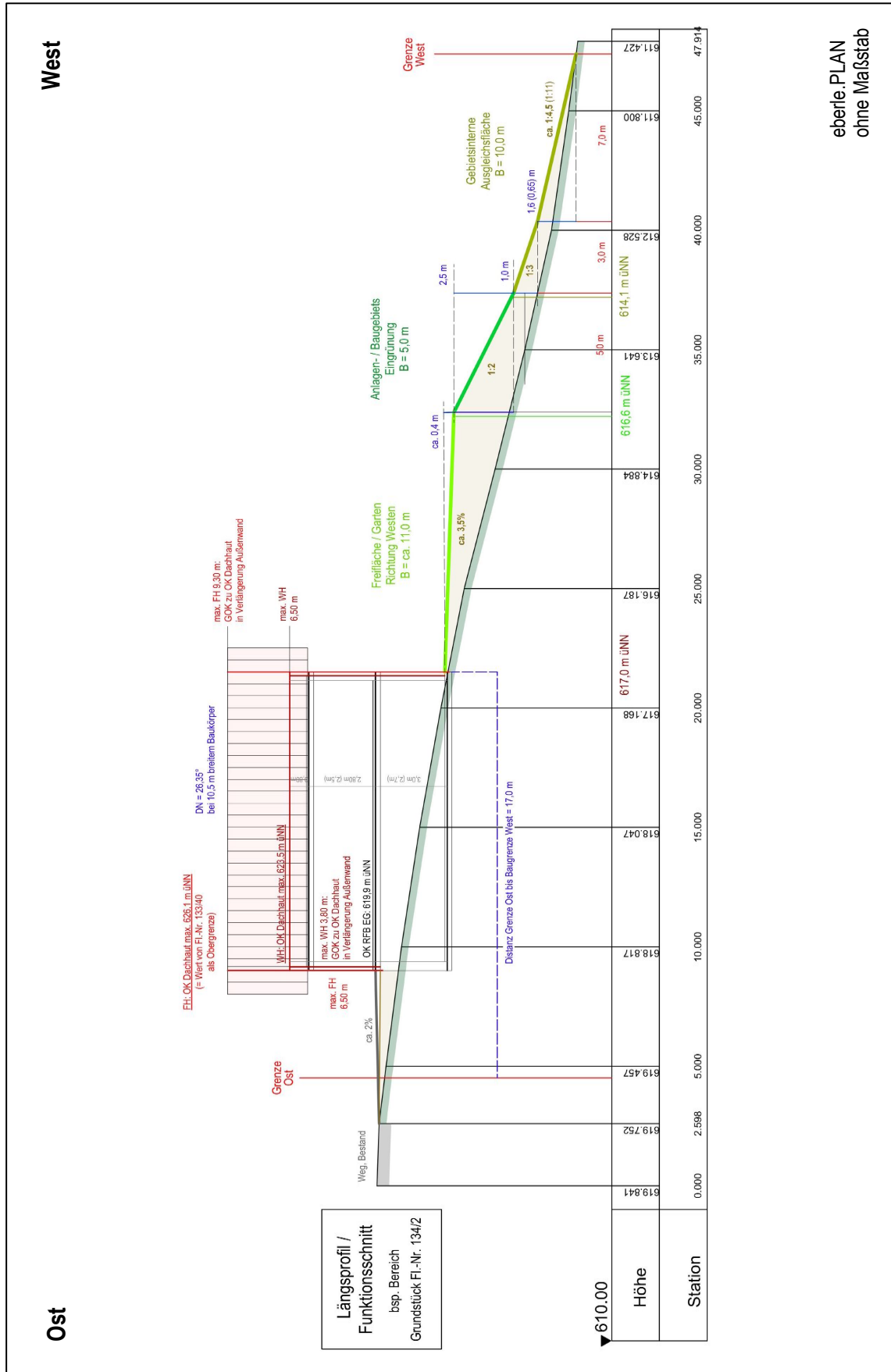
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß (jeweils gemessen in der Senkrechten) zwischen der Oberkante (OK) des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als „unterer Bezugspunkt“ bis zur OK der Dachhaut am First als „oberer Bezugspunkt“.

Bezüglich der zulässigen bzw. in Verbindung mit einer gesamtkonzeptionell zielführenden bzw. erforderlichen Integration der Gebäude entsprechend umzusetzenden / herzustellenden Geländeänderungen wird weiterführend auf die entsprechenden Inhalte unter dem nachfolgenden Kapitel 6. „Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption“, Unterpunkt B) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der NN-Höhen beizufügen sind; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage sowie auch die Fassaden-Ansichten des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

H) Insbesondere mit den vorliegenden Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe bzw. zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie zur Höhenlage des Geländes (der herzustellenden Geländedemodellierung / -profilierung) inkl. der getroffenen Maßnahmen sowohl im Bereich der Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ als auch der westlich vorgelagerten gebietsinternen Ausgleichsfläche, erfolgt gegenständlich eine ganz konkret auf die besondere, landschaftlich vergleichsweise sensible Gesamt-Planungssituation abgestellte, abschließend bestimmte „Festsetzungskulisse“ im Hinblick auf die zielgerichtete Erreichung einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen räumlich-wirksamen, v.a. hinsichtlich der aus (Nord)Westen und Südwesten bzw. aus dem Krebsbach-Talraum heraus sichtbaren Höhenentwicklung (bzw. Fassaden-Ansichten).

I) Abschließend wird als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes (insb. in Bezug auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge bzw. der Bestandsbebauung sowie auf die bestehende und geplante Erschließungssituation) die Anzahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gründen auf maximal 2 Wohneinheiten je Haupt- / Wohngebäude begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Damit wird erreicht, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude in Berücksichtigung der zur Umsetzung vorgesehenen bzw. in der Planzeichnung entsprechend eingetragenen Grundstücke mit Flächengrößen von ca. 865 m² und ca. 895 m² in einem bezogen auf die besondere Lage / Bestandssituation weitreichend verträglichen Maß festgelegt wird, was gerade auch mit Blick auf die sich letztlich ergebenden Nutzungsintensitäten von Bedeutung ist.



oberflächennutzungsplan
ohne Maßstab

Längsprofil / schematisch-plangraphischer Funktionsschnitt (Ost-West-Richtung) - Darstellung max. zulässige Höhenlage (WH & FH) und Höhenentwicklung sowie festgesetzte Geländeanhebung / -aufschüttung zur Abstufung & Abfangung / Staffelung des Baugelands-Geländes nach Richtung Westen; bsp. Bereich Grundstück Fl.-Nr. 134/2

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

A) Überbaubare Grundstücksflächen

In Berücksichtigung der besonderen Bestandsverhältnisse und räumlichen Lage (bzw. insbesondere auch im Hinblick auf die Wahrung der Belange des Schutzgutes (Orts- /) Landschaftsbild bzgl. der Vermeidung / Verringerung möglicher Auswirkungen durch die neu entstehende Bebauung) wurde gerade auch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen / die Führung der Baugrenzen für den Erhalt einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption differenziert bzw. städtebaulich-zielgerichtet vorgenommen. Entsprechend sind auf Grundlage einer generell erforderlichen Ausrichtung möglichst weit in Richtung der östlichen Grundstücksgrenzen - mit Blick insb. auf die gewünschte Fortsetzung / Orientierung an der städtebaulichen Bestandsituation sowie der topographischen Bedingungen - am Verlauf der Verkehrsflächen (mit einem Abstand von jeweils 3 m) 2 gesondert definierte Baufenster ausgewiesen.

Für eine weitreichend verträgliche sowie grundsätzlich zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen weist dabei die überbaubare Grundstücksfläche / das Baufenster auf der nördlich gelegenen, an die Bestandsbebauung angrenzenden Fl.-Nr. 134/2 (ca. 12 m von der Bebauung des Nord-Grundstückes Fl.-Nr. 133/40 abgesetzt) eine Tiefe in Ost-West-Richtung von 11 bzw. 14 m und eine Länge in Nord-Süd-Richtung von 17,5 m bzw. 12 m auf (s. Planzeichnung). Durch den 12 m langen, zusätzlichen Abschnitt entlang der Westgrenze des Baufensters bzw. die (im Vergleich zur ansonsten durchgehenden 11 m ausgewiesenen Baufenstertiefe) i. E. um weitere 3 m erfolgende räumliche Ausdehnung nach Richtung Westen ist weiterhin eine mögliche, an diesem Standort grundsätzlich ebenfalls verträgliche Ost-West-Ausrichtung des Hauptgebäudes berücksichtigt. Das Baufenster des südlichen, die Siedlungsentwicklung des Baugebietes „Waldsiedlung“ nach Süden hin abschließenden Grundstückes Fl.-Nr. 134/1 umfasst dagegen durchgehend eine Tiefe von 10 m und eine Länge von rund 17 m (16,75 m). Zudem ist die Überbaubare Grundstücksfläche um mind. 10 m vom nördlich gelegenen Baufenster der Fl.-Nr. 134/2 räumlich-wirksam bzw. ebenfalls wiederum deutlich wahrnehmbar abgesetzt.

Insgesamt weisen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) in Berücksichtigung der nördlich (und südlich) benachbarten Bestandsbebauung dabei bzgl. der sich ergebenden Raumwirkung (i.V.m. einer künftig zur Umsetzung kommenden Bebauung), nicht zuletzt auch hinsichtlich der Erfordernisse der besonderen topographischen Verhältnisse, zueinander eine gewünschte ausreichend räumlich-wirksame Distanz (getrennte Wirkung) auf. Weiterführend wird an dieser Stelle wiederum auf die unter der Ziffer 6. im Punkt „B)“ eingefügte schematische Abbildung mit plangraphischer Darstellung (aus Blickrichtung Westen) der max. zulässigen Höhenentwicklungen der geplanten baulichen Anlagen im Vergleich zur baulichen Bestandsituation des Plangebiets-Umfeldes verwiesen.

Übergeordnete Zielsetzung ist es somit, in Berücksichtigung sowohl der besonderen Bestandsverhältnisse (u.a. topographische Verhältnisse, vergleichsweise sensible Lage bzw. potentiell erhöhte Wahrnehmbarkeit aus dem angrenzenden „Krebsbach“-Talraum, räumliche Lage zu Bestandsbebauung, etc.) als auch einer situativ-verträglichen, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke, eine identitätsstiftende, insgesamt städtebaulich räumlich gestaffelt bzw. grundlegend geordnet wirkende, gesamtgebietsverträgliche Siedlungserweiterung am Südrand des Baugebietes zu schaffen, welche sich möglichst gut / verträglich in die besondere, vergleichsweise sensible Umgebung einfügt.

Abschließend trägt die vorliegende, gesamtkonzeptionell-zielführende bauleitplanerische Lenkung der Hauptgebäudesituierung vorrangig auch zur Sicherung der festgesetzten räumlich-wirksamen, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung bei (wesentliche Voraussetzung für eine funktional-zielführende Umsetzung und Aufrechterhaltung der Maßnahmen).

- B)** Des Weiteren wurde für eine konsequente und nachhaltige Sicherung dieser Eckpunkte der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung getroffen, dass die Baugrenzen durch Gebäude und / oder Gebäudeteile des Hauptgebäudes nicht überschreiten werden dürfen.

Davon abweichend sind allerdings für eine situativ-zielführende und weitreichend funktionale Gesamtplanungskonzeption Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände (diesbezüglich wird auf Ziffer 6.4 der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen) und Lichtschächte bis zu 1,0 m Tiefe bzw. vortretend, gemessen an der Gebäudeaußenwand, als auch durch eine Eingangsüberdachung (ohne eigene Seitenwände) nach Richtung Osten im Erdgeschoss von bis zu 1,5 m tiefe bzw. vortretend und max. 4 m² Dachfläche sowie durch mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen ohne Überdachungen zulässig.

Zudem ist mit Blick auf eine zielführende und nachhaltig funktionale Planungskonzeption auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 am Garagenbauwerk an der südwestseitigen Gebäudeaußenkante einmalig nach Richtung Westen für die Abfangung der gem. §§ 5.4.2 i.V.m. 10.1.1 durchzuführenden Anböschung / Integration des Gebäudes in das Gelände die Errichtung einer keilförmigen, nach Richtung Westen mit einer Neigung von 1:1 abfallenden Stützmauer zulässig. Diese muss mit Blick auf eine verträgliche bauliche Gesamtgestaltung allerdings unmittelbar an die Gebäudeaußenwand anschließen und darf dort die OK RFB EG des Garagenbauwerkes nicht überschreiten (= oberer Höhenbezugspunkt).

- C)** Abstandsflächen

Im PG 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.

Für eine gesonderte Anwendung der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Ungerhausen (Abstandsflächensatzung - AFS) vom 06.05.2021“, in Kraft getreten am 28.07.202, ist vorliegend aufgrund der räumlich begrenzt bzw. differenziert festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nichts veranlasst. Die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude ist ebenso wie auch die grundsätzliche Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes gegeben.

Abweichend von Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO ist aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption die Errichtung einer Grenzgarage mit einer nordseitigen mittleren Wandhöhe von bis zu 5,2 m (Vorrang vor Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) auf der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2 zulässig (gemessen zwischen dem natürlichen Bestandsgelände und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand). Dabei besitzen allerdings zur Vermeidung von nicht beabsichtigten, gebietsunverträglichen Höhenentwicklungen die getroffenen Regelungen zu den Wand- und Firsthöhen (WH / FH) sowie Höhenlagen (in m üNN oder gegenüber dem Gelände / für die Lage im Gelände) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden eine übergeordnete Gültigkeit bzw. sind übergeordnet zu beachten (s. §§ 5.4, 5.4.1 und 5.4.2 der textlichen Festsetzungen bzw. nachfolgende Ziffer 5.1.4 der Begründung).

- D)** Bauweise und Hausformen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

In Bezug auf die vergleichsweise sensible Bestandssituation sowie auch die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff / der benachbarten Bestandsbebauung des Baugebietes „Waldsiedlung“ und die Lage im Ortsrandbereich mit einer angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität ist generell eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt ferner die offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO.

Mit Festsetzung der „offenen Bauweise“ sowie der Hausform „Einzelhaus“ wird die Umsetzung einer in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden“ Bebauung mit der Zielsetzung der Förderung eines si-

tuativ-bedarfsgerechten, weitreichend ländlich geprägten Ortsbildes sowie einer Fortführung / ortsplannerisch-städtebaulich zielführenden Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt (im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse sowie die sich aus gesamtplanerischer Sicht i.V.m. der Umsetzung der Planungskonzeption bzgl. einer gebietsverträglichen baulichen Entwicklung ergebenden Erfordernisse).

5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- A) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen Umgrenzungslinien 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 eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke generell zu ermöglichen. Zum anderen soll jedoch aufgrund der besonderen (topographischen sowie generell vergleichsweise sensiblen) Bestandssituation eine vorrangige Orientierung der baulichen Anlagen im Nahbereich der Erschließungsflächen erfolgen.

In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Planung bzgl. der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund wurde ergänzend hierzu die abweichende Festsetzung getroffen, dass „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze zusätzlich bis zu einem Abstand von max. 10 m zu den Straßenbegrenzungslinien im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) zulässig 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 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. der Situation des Erschließungsraumes 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 einer nachweislich erforderlichen Stützmauer auf der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2 im Bereich der Zufahrt zu einer Grenzgarage gem. § 7.3 zulässig.

Abschließend klarstellend wird ferner festgelegt, dass Zuwegungen / Hof- & Wegeflächen und dgl. im gesamten Bauland zulässig sind. Zudem erfolgt im Hinblick auf eine zielführende und nachhaltig funktionale Planungskonzeption die Festsetzung, dass Lichtschächte bis zu 1,0 m tiefe bzw. vortretend, gemessen an der Gebäudeaußenwand, an Garagen sowie Nebengebäuden im gesamten Bauland allgemein zulässig sind.

- C) Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)“ für eine aus gesamtplanerischer Sicht v.a. auch bezogen auf die Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude stimmige Planungskonzeption / Baugebietsentwicklung traufseitig max. 3,0 m betragen. Die Firsthöhe (FH) ist dabei auf eine Höhe von max. 5,50 m festgesetzt. 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 max. zulässige Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf (auf dem

Grundstück Fl.-Nr. 134/1 eine Höhenlage von 620,0 m üNN sowie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/2 eine Höhenlage von 619,9 m üNN). Entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich bzw. zulässig. 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.

Im übrigen Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich) gilt im Hinblick v.a. auf die Ermöglichung einer diesbezüglich grundsätzlich gewünschten Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke (in einem situativ-verträglichen Umfang) für die dort zulässigen Nebenanlagen 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 wird 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“.

Davon abweichend ist für die gem. § 4.3.2 zur Errichtung zulässige Stützmauer (mit einer Neigung von 1:1, an der südwestseitigen Gebäudeaußenkante des Garagenbauwerkes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1; siehe vorstehende Ziffer 5.1.3, Unterpunkt „B“) auch eine größere WH bzw. FH gegenüber dem Gelände / für die Lage im Gelände zulässig, allerdings bis max. zur OK RFB UG (Untergeschoss) des Hauptgebäudes.

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)** Des Weiteren erfolgt die Festsetzung, dass vor Garagen zur Einhaltung der erforderlichen Flächen für die Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insb. zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtbereich zum öffentlichen Raum durch potentiell hineinragende Fahrzeugteile) ein Abstand von mind. 5,0 m zu den Erschließungsflächen (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten ist.

Im Wesentlichen aus denselben Gründen wurde die Regelung getroffen, dass auch Zufahrtbereiche (Ein- und Ausfahrtbereiche bzw. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Garagenvorplätze) auf Privatgrund bis mind. 5,0 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren generell freizuhalten sind. Ebenfalls dürfen offene Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden (s. § 7.4 der textlichen Festsetzungen).

Ferner ist im Hinblick auf die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze – in konsequenter Fortführung der Eckpunkte der in den vergangenen Jahren i.V.m. mit Bauleitplanungen für die Umsetzung von Wohnbebauung bewährten / in diesen Planungen getroffenen fachlich-zielführenden Regelungsinhalte – festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze errichtet bzw. nachgewiesen werden müssen, wobei errichtete Garageneinstellplätze grundsätzlich als Stellplätze angerechnet werden.

Abschließend ist nicht zuletzt auch mit Blick auf die besondere Bestandssituation eine Errichtung von Tiefgaragen im PG allgemein unzulässig.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie am gegenständlichen Standort gesamt-konzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (und nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen „Krebsbach“-Hangleite), insbesondere gesonderte Festsetzungen zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite) bzw. zur Gebäudekubatur (inkl. Anbauten / Längs- und Querbauten), zu Dachformen und -neigungen inkl. Dachüberständen, sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassaden / Außenwänden und Dachflächen.

Außerdem wurden Festsetzungen zur räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper der Hauptgebäudekörper festgelegt. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist dabei parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen. Die Festlegung der Firstrichtungen trägt dazu bei, in Berücksichtigung insb. der besonderen Bestandsverhältnisse (u.a. topographische Verhältnisse, vergleichsweise sensible Lage bzw. potentiell erhöhte Wahrnehmbarkeit aus dem angrenzenden „Krebsbach“-Talraum, räumliche Lage zu Bestandsbebauung, etc.), eine identitätsstiftende, insgesamt städtebaulich räumlich gestaffelt bzw. grundlegend geordnet wirkende, gesamtgebietsverträgliche Siedlungserweiterung am Südrand des Baugebietes zu schaffen, welche sich möglichst gut / verträglich in die besondere, vergleichsweise sensible Umgebung einfügt.

Des Weiteren sind im Einzelnen insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- A)** Im Hinblick auf die Sicherstellung von gesamtverträglichen Gebäudekubaturen bzw. einem verträglichen Maß i.V.m. der Raumwirksamkeit der Bebauung, die v.a. auch mit Blick auf die gegenständlichen besonderen Bestandsverhältnisse / Ortsrandlage sowie die Einsehbarkeit / Fernwirkungssituation nicht zu breitgelagert bzw. „wuchtig“ wirken sollen, wurde die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 10,0 m für das südliche Grundstück Fl.-Nr. 134/1 und auf 10,50 m für das nördliche Grundstück Fl.-Nr. 134/2 beschränkt. Weiterhin ist auf Grundlage derselben Gründe die höchstzulässige Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) auf 13,50 m festgesetzt. Des Weiteren sind für den Erhalt einer orts- und landschaftsbildverträglichen, sich örtlich gut / „stimmig“ einfügenden Bebauung die Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten, wobei die Grundrissituation ein Verhältnis von Länge zu Breite von mindestens 1,2 zu 1 betragen muss. Räumlich insgesamt untergeordnet wirkende Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind allerdings zulässig.
- B)** Sowohl mit Blick auf die Höhenentwicklung und Raumwirkung sowie in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Siedlungsbestand als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen“ bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudgrundformen / -kubaturen sind im gesamten PG bzgl. der Dachform nur gleichgeneigte Satteldachformen mit einer Dachneigung zwischen 22° und 28° zulässig. Ferner müssen 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.

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 „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 am gegenständlichen, vergleichsweise sensiblen Standort auszubilden.

- C)** Als Dacheindeckung sind v.a. im Hinblick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen Farbtönen, in einer Ausführung ohne glänzende und reflektierende Oberflächen zulässig. Zusätzlich sind gerade auch mit Blick auf die grundsätzlich bzgl. der Belange des Klima- / Umweltschutzes gewünschte / zulässige Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen

gen und Sonnenkollektoren bzgl. der Ermöglichung einer auch dahingehend weitreichenden, bedarfsgerecht-zeitgemäßen Bebauung ebenfalls graue Farbtöne allgemein zulässig (i.S. eines weitestmöglich flexiblen, bedarfsgerecht-zeitgemäßen Charakters der Bebauung in situativer Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten). Insbesondere um die Qualität des Orts- Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen die Anlagen zur solarenergetischen Nutzung 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 zusammenhängenden, in der Gesamtheit insbesondere (aufgrund der Einsehbarkeit) nach Richtung Westen und Süden harmonisch wirkenden Fläche erfolgen; deshalb sind v.a. Aussparungen von Dach(flächen)fenstern oder Dachaufbauten wie z.B. Kaminen und Antennen sind unzulässig. Weiterhin ist für ein gesamtverträgliches Erscheinungsbild von First, Traufe und Ortgang jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insb. in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).

Für deutlich untergeordnete Anbauten wie z.B. Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig, wobei keine Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien (Glas ist davon ausgenommen) erfolgen darf (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insbesondere mit Blick sowohl auf die besonderen Bestandsverhältnisse (vergleichsweise sensible Lage / Raumwirksamkeit, Ortsrandsituation, etc.) als auch die Konzeption der Nutzungen im Plangebiet selbst wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen sowie auch der allgemeinen übergeordneten Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig. Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich sowie auch im Hinblick auf die aktuell vorliegenden, einschlägigen Erfahrungswerte anderer Gemeinden wird zur Vermeidung von potentiellen, diesbezüglich weiterführenden Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehungen auf Dächern / im Dachbereich allgemein unzulässig ist.

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.

- D) Zur Verhinderung der Ausführung von allzu geringen, ortsuntypischen Dachüberständen an Hauptgebäuden wird die Regelung getroffen, dass diese an der Traufe mind. 0,8 m sowie im Bereich des Ortanges mind. 0,5 m betragen müssen. Des Weiteren ist für diese dahingehend auch ein Höchstwert von max. 1,2 m an der Traufe sowie von 0,8 m am Ortgang festgelegt. Als Bezugs- bzw. Messpunkt werden dabei der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand definiert. Des Weiteren sollten Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) die Dachüberstände des Hauptgebäudes für den Erhalt einer weitreichenden baulichen Gestaltungsqualität nicht überschreiten.
- E) Aufgrund der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen „Krebsbach“-Hangleite sind Dachaufbauten (Dachgauben, Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sowie Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten) an Hauptgebäuden sowie Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebengebäuden allgemein unzulässig. I. E.

soll eine klare, durchgehend möglichst unverbaute, gestalterisch „ruhig-wirkende“ Dachlandschaft erreicht werden. Gerade auch der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und v.a. der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld / Einwirkungsbereich des PG von entscheidender Bedeutung.

Allerdings ist davon abweichend im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption in Verbindung mit der Errichtung von Garagen je Hauptgebäude ein Dachaufbau in Form eines Quergiebel(bauwerk)s bzw. Quer- / Wiederkehrbaus zulässig (als in das Dach des Hauptgebäudes „einschiftendes“ Garagendach). Deren Breite darf dabei (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 2/3 der Länge des Hauptgebäudes betragen.

Des Weiteren erfolgt für den Erhalt eines qualitätsvollen Ortsbildes / Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen noch generell die Festsetzung folgender Regelungen: Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Zudem ist die Dacheindeckung von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten sowie von Längsbauten /-anbauten entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen. Auch muss der First bzw. obere Abschluss von Quergiebel(bauwerke)n sowie von Längsbauten /-anbauten mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen – und deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

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

- E) Zur Außenwandgestaltung sind in Berücksichtigung des besonderen, vergleichsweise sensiblen Baugebiets-Standortes bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Orts- und v.a. auch Landschaftsbild nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich (bevorzugt Farbgebungen in Pastelltönen) und Holzverschalungen zulässig (bevorzugt unbehandelte Oberflächen aus heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz). Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie reflektierende, sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.

Des Weiteren ist in Reaktion auf die vergleichsweise sensiblen Bestandsverhältnisse als gegenständliche, besondere Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme die Außenwandgestaltung der westseitigen Giebeldreiecke der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude vollflächig bzw. allseitig bis mind. zur Dachhaut holzverkleidet / -verschalt aus unbehandelten oder farblos bis braun lasierten oder mit einem braunen Farbton gestrichenen Hölzern auszuführen (bevorzugt mit einer Lattung aus unbehandeltem, senkrecht angeordnetem Lärchenholz). Ausgenommen davon sind für eine zielführenden, funktionsfähige Planungskonzeption bei Hauptgebäuden max. 2 stehend angeordnete Fensteröffnungen je Giebelseite.

- F) Ferner dürfen Antennen und Schornsteine die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 1,0 m überragen. Zudem sind Anlagen zur Energiegewinnung in Form von Windrädern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig – ebenfalls aufgrund der besonderen Bestandsverhältnisse (vergleichsweise sensible Lage / Raumwirksamkeit, Ortsrandsituation, etc.).

Werbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Berücksichtigung des besonderen, vergleichsweise sensiblen Baugebiets-Standortes bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Orts- und v.a. auch Landschaftsbild generell als gebietsunverträglich erachtet und sind deshalb ebenfalls nicht zulässig.

H) 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.

- Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätsvollen Raumsituation in Ortsrandlage / Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur baulichen Höhe (max. 1,0 m über OK Gelände) sowie zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener“, „transparenter“ Zaunanlagen ohne Sockel getroffen (darunter insb. in einer Ausführung als Holz- und Metallzäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wobei die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig ist).
Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere ist eine Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
Für Einfriedungen dürfen deshalb weder „massive“ Bauteile wie Mauern, Gabionen und Gabionen-artige bauliche Anlagen, geschlossene Holzwände u. dgl. noch optisch „flächenhaft-geschlossene“, quasi als Wand ausgebildete bzw. wirkende Anlagenbestandteile / Bauteile verwendet werden. Der transparente bzw. grundsätzlich „durchsichtige“ Charakter ist insb. entlang des öffentlichen Raums von übergeordneter Bedeutung.
Zudem sollten die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.
- Allerdings ist von den diesbezüglich getroffenen Regelungen im vorliegenden Planungsfall insb. aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten im PG eine entsprechende Abweichung 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 ortsplannerisch-städtebaulichen Zielsetzungen.
So ist eine nachweislich erforderliche Stützmauer auf der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2 im Bereich der Zufahrt zu einer Grenzgarage zulässig. Um dabei keine allzu hoch aus dem Gelände herausragenden, das Ortsbild allzu sehr beeinträchtigenden bzw. gebiets-unverträglichen 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).
Die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern gem. den in den vorhergehenden Unterpunkten ausgeführten Inhalten (Art der Gestaltung, Höhe, etc.) ist nicht zuletzt zur Vermeidung von Gefahrensituationen allgemein zulässig.
Abschließend wird i.V.m. der Errichtung einer solchen Mauer 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)!

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 insb. unter der nachfolgenden Ziffer 10. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption wird auf die Ausführungen unter dem nachfolgenden Unterkapitel 6. verwiesen.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Grundlegende Planungsalternativen / -varianten erscheinen im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens gerade im Hinblick auf die getroffene „Festsetzungskulisse“ der zentralen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte - welche in besonderem Maße auf die Wesentlichen zu berücksichtigenden Be-

lange i.V.m. der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen „Krebsbach“-Hangleite abgestellt ist - nicht zielführend bzw. nicht relevant zu sein.

Zudem ist festzuhalten, dass bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bzw. deutlich vor der Erstellung der Vorentwurfsfassung der vorliegenden Planunterlagen - seit Ende des Jahres 2020 / Anfang des Jahres 2021 - v.a. im Hinblick auf die „Raumwirksamkeit“ der zur Umsetzung kommenden baulichen Anlagen (darunter insbesondere in Bezug auf die maximal zulässige Höhenentwicklung sowie Kubatur / Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude) alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend durch die Gemeinde geprüft wurden; vorrangig mit der Zielsetzung Beeinträchtigungen v.a. auch gegenüber dem Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild bzw. in Bezug auf die Fernwirkung des Gesamtgebietes i.V.m. dem Landschaftsraum des „Krebsbach“-Tals möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

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

Insbesondere standen Varianten sowohl mit deutlich breiter vorgesehenen Gebäude-Kubaturen als auch mit, im Vergleich zur vorliegenden Planung, größeren Höhenentwicklungen bzw. höher aufragenden Gebäudehöhen (Wand- und Firsthöhen) zur Diskussion.

In Berücksichtigung der gegenständlich prioritären Belange und insb. der möglichen Auswirkungen bzgl. Fernwirkung / Erscheinungsbild des Baugebietes in Richtung des Talraumes nach Südwesten und Westen fielen dabei die diesbezüglich „vorgezogenen gesamtplanerischen Abwägungs-Entscheidungen“ allerdings zugunsten der getroffenen „Festsetzungs-Kulisse“ der plangegegenständlichen Variante aus. Diese stellt bzgl. der Fernwirkung / der Belange des Schutzgutes (Orts- /) Landschaftsbild aufgrund der differenziert getroffenen Festsetzungen v.a. zu den Gebäudehöhen i.V.m. den Regelungen zu Geländeanhebungen / -aufschüttungen sowie den festgesetzten Maßnahmen und Flächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingerünung die aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt gebietsverträglichste Plangebietsentwicklung in einem abschließend situativ-bedarfsgerechten Umfang dar. An dieser Stelle wird neuerlich auf die Inhalte der Unterlage „Längsprofil / schematisch-plangraphischer Funktionsschnitt (...)“; bsp. Bereich Grundstück Fl.-Nr. 134/2“ unter der vorstehenden Ziffer 5.1.2 der Begründung zur inhaltlich-funktionalen Verdeutlichung weiterführend verwiesen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine zusätzlich weiterführende Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insbesondere auch im Hinblick auf das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung und der Fern- / Raumwirkung der Bebauung im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Entsprechende Alternativen wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld eingehend geprüft und die daraus hervorgehenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert; - unter der Maßgabe die Gesamtheit von möglichen Beeinträchtigungen und insbesondere bzgl. der Schutzgüter (Orts- /) Landschaftsbild sowie Mensch (Erholung) möglichst gering zu halten.

Die gegenständliche Planung berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für zwei bedarfsgerechte (bzgl. des bestehenden Wohnraumbedarfs dringend benötigte) Wohn-Baugrundstücke und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen situativ-örtlichen Bestandssituation und

darunter v.a. der räumlichen Lage im Hangleiten-Bereich bzw. am Übergangsbereich zur freien Landschaft / dem Landschaftsraum des „Krebsbach“-Tals bestmöglich und weitreichend gerecht.

Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

Fazit:

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

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung, auf Grundlage einer weiteren Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, eine Bereitstellung von bedarfsgerecht verwertbaren Bauflächen in einem – bezogen auf die situativ-örtliche, gerade auch im Hinblick auf die Belange des Schutzgutes (Orts- /) Landschaftsbild besondere Bestandssituation – weitreichenden städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.450 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 3.450 m ²	ca. 100 %
Bauland, Baugebiete WA / Neuausweisung Baugrundstücksflächen	ca. 1.350 m ²	ca. 39 %
Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“	ca. 410 m ²	ca. 12 %
Gebietsinterne Ausgleichsflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“)	ca. 585 m ²	ca. 17 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 190 m ²	ca. 5,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - „Forststraße / -weg sowie Erschließung Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2“ (Bestand)	ca. 660 m ²	ca. 19 %
- „Forststraße / -weg“ (Bestand)	ca. 110 m ²	ca. 3 %
Verkehrsfläche auf Privatgrund	ca. 145 m ²	ca. 4 %

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

- A)** Aufgrund der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach-Hangleite werden - in grundsätzlicher Orientierung am nördlich angrenzenden wohngenutzten Gebäudebestand auf Fl.-Nr. 133/40 - insb. abschließend bestimmte Regelungen sowohl hinsichtlich der maximal zulässigen Höhenlagen der Wand- und Firsthöhen in m üNN (WH und FH; Höhenangabe in Meter über Normalnull) als auch bzgl. der höchstzulässigen Höhenentwicklungen der Gebäudefassaden getroffen (WH und FH der Gebäude, ostseitig bzw. süd- &

westseitig). Ergänzend erfolgt auch eine hierzu gesondert festgelegte, entsprechend darauf abgestimmte Festlegung der max. zulässigen Höhenentwicklung von Garagen, Nebenanlagen und -gebäuden. Bzgl. der jeweils festgesetzten höchstzulässigen Werte wird u.a. auf die vorhergehenden Ziffern 5.1.2 und 5.1.4 der Begründung sowie die nachfolgend unter dem Punkt „B)“ eingefügte schematische Abbildung mit plangraphischer Darstellung (aus Blickrichtung Westen) der max. zulässigen Höhenentwicklungen der geplanten baulichen Anlagen im Vergleich zur baulichen Bestandsituation des Plangebiets-Umfeldes weiterführend verwiesen.

Damit erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht in Berücksichtigung / weitreichender Wahrung der Belange der besonderen Bestandssituation eine zielgerichtet-festgesetzte Begrenzung der Höhenlagen bzw. Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen (und i. E. der insb. aus den westlich / südwestlich angrenzenden Talraumbereichen heraus konkret räumlich wahrnehmbaren Fassadenhöhen / -flächen). Hierdurch wird die geplante Bebauung im Zusammenwirken mit den gegenständlich zusätzlich getroffenen Regelungen - v.a. zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der vergleichsweise steil nach Richtung Westen hin abfallenden Vorhaben-Flächen sowie insbesondere auch i.V.m. der Ausbildung eines qualitativvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen - im Rahmen einer städtebaulich-zielführenden Gesamtplanungskonzeption auf ein situativ weitreichend gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt.

- B)** Ebenfalls mit der Zielsetzung Beeinträchtigungen vorrangig gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (aus dem westlich / südwestlich gelegenen Talraum des „Krebsbaches“ heraus) möglichst gering zu halten bzw. im gesamtplanerischen Zusammenhang eine auch dahingehend situativ weitreichend gebietsverträgliche Baugebietsentwicklung sicherzustellen, wurden gegenständlich umfangreiche Festsetzungen zu Geländeanhebungen / -aufschüttungen bzw. Anböschungen getroffen (s. § 10 der „Festsetzungen durch Text“ sowie v.a. auch Unterlage „Längsprofil / schematisch-planographischer Funktionsschnitt (...); bsp. Bereich Grundstück Fl.-Nr. 134/2“ unter der vorstehenden Ziffer 5.1.2 der Begründung).

Damit soll das Gelände nach Richtung Westen, zum Talraum hin zielgerichtet „abgefangen“ und „gestuft aufgebaut“ bzw. eine bzgl. der Höhensituation entsprechend „gestaffelte“ Geländeaufformung erreicht werden, um neben dem Erhalt einer situativ verträglichen (Fassaden)Höhenentwicklung der Gebäude insb. auch die Grundlage (das benötigte Höhenniveau des Geländes) für die Umsetzung und nachhaltig räumlich-wirksame Entwicklung der weiterhin als bedeutende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme festgesetzten, qualitativvollen Anlagen- / Baugebietseingrünung zu ermöglichen.

So ist zum einen im Bereich der 10 m breiten gebietsinternen Ausgleichsflächen am Westrand der Plangebietsflächen nach Richtung Osten eine Geländeanhebung / -aufschüttung bzw. Anböschung auf durchgehend 614,1 m üNN an der Ostgrenze zu der dort angrenzenden Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ vorzunehmen, was i.E. einer Anhebung / Anböschung von ca. 0,5 bis zu ca. 1,0 m gegenüber der natürlichen GOK an der Ostgrenze entspricht. Dabei ist das vorhandene / natürliche Gelände in einem ersten Schritt, bis zum Standort 7,0 m von der Westgrenze entfernt, durchgehend bis auf eine Höhenlage von 613,1 m üNN anzuheben (entspricht einer durchschnittlichen Neigung von ca. 1 : 4,5 gegenüber der Grundstücks-Westgrenze mit einer Höhenlage von ca. 611,5 m ü.NN) sowie in einem 2. Schritt, auf den restlichen 3,0 m zur Ostgrenze der Ausgleichsfläche, in einer Neigung von bis zu ca. 1 : 3 auf die zuvor genannten 614,1 m üNN durchgehend aufzuschütten bzw. anzubösch.

Zum anderen ist im Bereich der daran östlich angrenzenden, 5 m breiten Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ nach Richtung Osten eine weitere Geländeanhebung / -aufschüttung bzw. Anböschung auf durchgehend 616,6 m ü.NN an der Ostgrenze zu den angrenzenden Baulandflächen (mit rötlichem Farbton gekennzeichnete Baugebietsflächen WA) vorzunehmen. Dabei ist das im vorgenannten Bereich der angrenzenden Ausgleichsfläche bis zur West-

Grenze der Privaten Grünflächen bereits angehobene Gelände-Niveau von 614,1 m üNN mit einer durchschnittlichen Neigung von 1 : 2 aufzuschütten / anzuböschern, was i.E. einer Aufschüttung mit einer Höhe von 2,5 m bis zur Ost-Grenze der 5 m breiten Grünflächen entspricht.

Im Weiteren ist das Gelände der übrigen Grundstücksteilflächen, d.h. im Bereich des Baulandes sowie im Bereich der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134/1 südlich angrenzenden Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ (Ortsrandeingrünungsflächen nach Richtung Süden) möglichst zweckmäßig-zielführend sowie insbesondere auch mit Blick auf eine grundsätzlich weitreichend harmonische Integration der Baukörper / baulichen Anlagen aufzuschütten bzw. anzugleichen.

Abschließend wird insb. für den Erhalt einer insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, verträglichen Geländeausformung die Festsetzung getroffen, dass Böschungen nur mit einer Neigung von max. 1 : 2 (bzw. senkrechte Höhe : waagrechter Tiefe = 1 : 2 und flacher) auszuführen sind.

Davon abweichend ist allerdings hinsichtlich der Wahrung einer gewünschten, zielführenden Flexibilität i.V.m. der Integration der Hauptgebäude sowie von Garagen, Nebenanlagen bzw. -gebäuden im unmittelbaren Nahbereich der baulichen Anlagen (definiert als Abstandsbereich von bis zu max. 3,0 m von den Außenwänden) auch eine steilere Geländeneigung von bis zu max. 1 : 1 zulässig.

Generell dürfen Geländeänderungen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie zum anderen auf die erforderlichen Geländeanhebungen im Bereich der Ausgleichflächen und der Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie ferner auf die Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern im gegenständlichen Planungsfall sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.

- C) 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 Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
- D) 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; i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.

E) Baugebiets- / Ortsrandeingrünung:

Wie vorstehend dargestellt, befinden sich die Plangebietsflächen insbesondere mit Blick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild in einer vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach-Hangleite.

Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Gesamtplanungskonzeption und insb. auch der grünordnerischen Konzeption (im Hinblick auf erforderliche, zielgerichtet wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) stellt deshalb in Verbindung mit bzw. auf Grundlage der Festsetzungen zu den Geländeanhebungen / -aufschüttungen (s. unter Punkt „B“) gerade auch die Schaffung einer qualitätsvollen bzw. situativ-bedarfgerechten, räumlich-wirksamen Baugebietseingrünung in Form der Festsetzung von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie entsprechenden Pflanzbindungs-Maßnahmen nach Richtung Süden und Westen dar. Ergänzend hierzu 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 im Süden und Westen der Baugrundstücke.

Entsprechend sind die Grünflächen auf Privatgrund auch als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen ist die Anlage einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen mindestens 2-reihigen Strauch-Gehölzstrukturen 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.

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.

Hinweise i.V.m. den festgesetzten Flächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung: Es wird darauf hingewiesen, dass gegenständlich v.a. aufgrund der besonderen Lage / räumlichen Bestandssituation den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen 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 ist; 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 auf den festgesetzten Grünflächen vorgesehenen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

Des Weiteren sollen die festgesetzten, Privaten Grünflächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sollen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kautions für die Durchführung / Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen von Seiten der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages).

- F) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Privatgrund erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist; davon abweichend ist lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig. 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.
- G) Ergänzend zu Punkt „E)“ wurde eine generelle m²-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von strukturbildenden Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen, um die (Mindest)Durchgrünung sowie eine abwechslungsreiche, strukturell-gestaffelt Höhenentwicklung der Grünstrukturen auf den Grundstücken in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang sicher zu stellen. Demnach ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) 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- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht) abgezogen werden.
- H) Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 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 Wahrung der Eckpunkte der grünordnerischen Grundkonzeption (abwechslungsreiche, strukturell-gestaffelt Höhenentwicklung der Grünstrukturen mit differenziert festgelegten Standorten für die wesentlichen / höher aufragenden strukturbildenden Einzelgehölze) lediglich in einem geringen Umfang von bis zu maximal ca. 3,0 m veränderlich. 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.
- I) Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund (im Zusammenwirken mit den getroffenen Festsetzungen zu den Geländeanhebungen / -aufschüttungen; s. Punkt „B)“) sowie die in Richtung Westen vorgelagerte gebietsinterne Ausgleichsfläche eine gesamtkonzeptionell-zielführende Eingrünungskonzeption am gegenständlichen Ortsrandbereich von Ungerhausen umgesetzt, und die Ausbildung eines situativ-bedarfsgerechten, verträglichen Übergangsbereiches zur freien Landschaft bzw. gegenüber dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt / gewährleistet.

Auf die unter dem vorstehenden Punkt „B“ enthaltene „Schematische Abbildung (...) inkl. Darstellung der umzusetzenden, auf dem Niveau der Bebauung ca. 3/4 m hohen geschlossenen Ortsrandeingrünungssituation (ohne Berücksichtigung zusätzl. festgesetzter strukturbildender Einzelgehölze)“ wird erneut ergänzend hingewiesen. Des Weiteren wird bzgl. der detaillierten Festsetzungen für die gebietsinterne Ausgleichsfläche insb. auf § 9 der „Festsetzungen durch Text“ sowie die nachfolgende Ziffer 8. der Begründung verwiesen.

- J)** Für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich die Verwendung von autochthonem 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 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 7. der "Hinweise durch Text").
Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des gewünschten / festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen, durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund 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.
- K)** 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 Vegetationsperiode auszuführen.
- L)** 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.

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.

Grünplanerische Gesamt-Maßnahmenkonzeption – gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu den beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) bzw. Flächenfestsetzungen in den unmittelbar südlich und westlich an die Bauland-Flächen anschließenden Bereichen, erfolgt v.a. auch in Berücksichtigung / Würdigung der Nähe zum direkt westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ sowie zugleich zur Schaffung einer hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität im Plangebietsumgriff die Festsetzung / planungsrechtliche Sicherung einer 10 m breiten, den privaten Grünflächen vorgelagerten gebietsinternen Ausgleichsfläche entlang der Westgrenze des PG.

Auf der Ausgleichsfläche wird gesamtplanungskonzeptionell-übergeordnet betrachtet, neben einer generellen Verhinderung / Vermeidung von Nähr- und Schadstoffeintrag in den engeren Talraum des „Krebsbaches“, vorrangig die Umsetzung von Maßnahmen für eine allgemeine Verbesserung des Lebensraumhabitats bzw. eine kleinräumlich-vielfältig wechselnde Lebensraumausstattung bevorzugt für Arten im Übergangsbereich von frischen zu trocken-mageren Lebensräumen festgelegt (v.a. Arten-, Lebensraum- /

Strukturanreicherung in Randlage eines ABSP-Schwerpunktbereiches bzw. im unteren Hangleitenbereich der östlichen Krebsbach-Talleite).

In Bezug auf die übergeordnete Zielsetzung, die im Detail umzusetzende Maßnahmen- / Pflegekonzeption etc. wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter § 9 der „Festsetzungen durch Text“ und dem nachfolgenden Kapitel 8. dieser Begründung verwiesen.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen v.a. im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen oder die Änderung von Planungskonzeptionen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

7.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist in Verbindung mit der (planungsrechtlichen) Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens auch eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte grundsätzlich unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs zum einen die neu als Bauland / Wohngebietsflächen (WA) in Anspruch genommenen, bisher vorrangig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen / Teilflächen des Plangebietes zu Grunde gelegt (i. S. einer Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. Schaffung von „neuem Baurecht“). Zum anderen erfolgt die Berücksichtigung des am Ost- rand des PG gelegenen, ebenfalls neu in Anspruch genommen Flächenbereiches für die vorgesehene Umsetzung einer Wendeanlage (Teilbereich der Neufestsetzung der „Verkehrsfläche auf Privatgrund“), der innerhalb und / oder im Nahbereich der ehem. Eisenbahn-Trasse liegt und heute vorrangig als Grünland sowie temporär teils auch als Lagerfläche (v.a. zur Holzlagerung) genutzt wird (abschnittsweise weist diese Fläche, insb. im Nahbereich der Forstwege auch einen z.T. bereits deutlich erhöhten / eingebrachten Kiesanteil im Untergrund auf).

Für die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich. Diese Flächen sind entweder bereits als Öffentliche Verkehrsflächen (Fl.-Nr. 133/27) ausgewiesen sowie als bestehende Erschließungsflächen bzw. Forstwegflächen (Forststraße) mit entsprechenden intensiv genutzten Fahrbahn- & Rand- / Nebenflächen vorhanden (eine Erhöhung des derzeitigen „Versiegelungs-Zustandes“ z.B. i.V.m. einer Asphaltierung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen) oder werden planungsrechtlich als „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung

„Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ bzw. als Ausgleichsflächen / „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Flächen stellen dementsprechend keine ausgleichsrelevanten Flächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

7.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter sowie auch die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten, grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen).

Diese wurden, wie die Grünordnungskonzeption im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu grundsätzlich abgestimmt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen** (vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) **als Bauland / allgemeine Wohngebietsflächen (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,35** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,40**. Dies entspricht einer Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors im mittleren bzw. oberen-mittleren Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5. Die Festlegung bzw. geringfügige Reduzierung des Kompensationsfaktors erfolgt einerseits in Berücksichtigung der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach-Hangleite sowie andererseits auf Grundlage der planungskonzeptionell vorgesehenen, weitreichenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen. Darunter zu nennen sind v.a. die vorliegend besonderen, vergleichsweise restriktiven bzw. auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung sowie weiterhin die qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung in Richtung Süden und v.a. auch nach Richtung Westen gegenüber dem engeren Talraum bzw. Talgrundbereich des „Krebsbaches“).
2. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher vorrangig als Grünland sowie temporär teils auch als Lagerfläche (v.a. zur Holzlagerung) genutzten Flächen als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,20** - am Ostrand des PG gelegener, ebenfalls neu in Anspruch genommener Flächenbereich (TF Fl.-Nr. 136/2) für die vorgesehene Umsetzung einer Wendeanlage, der innerhalb und / oder im Nahbereich der ehem. Eisenbahn-Trasse liegt (abschnittsweise weist diese Fläche, insb. im Nahbereich der Forstwege auch einen z.T. bereits deutlich erhöhten / eingebrachten Kiesanteil im Untergrund auf). Dies entspricht einer Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie I - Typ B, mit einer Festlegung des Faktors im untersten Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5.

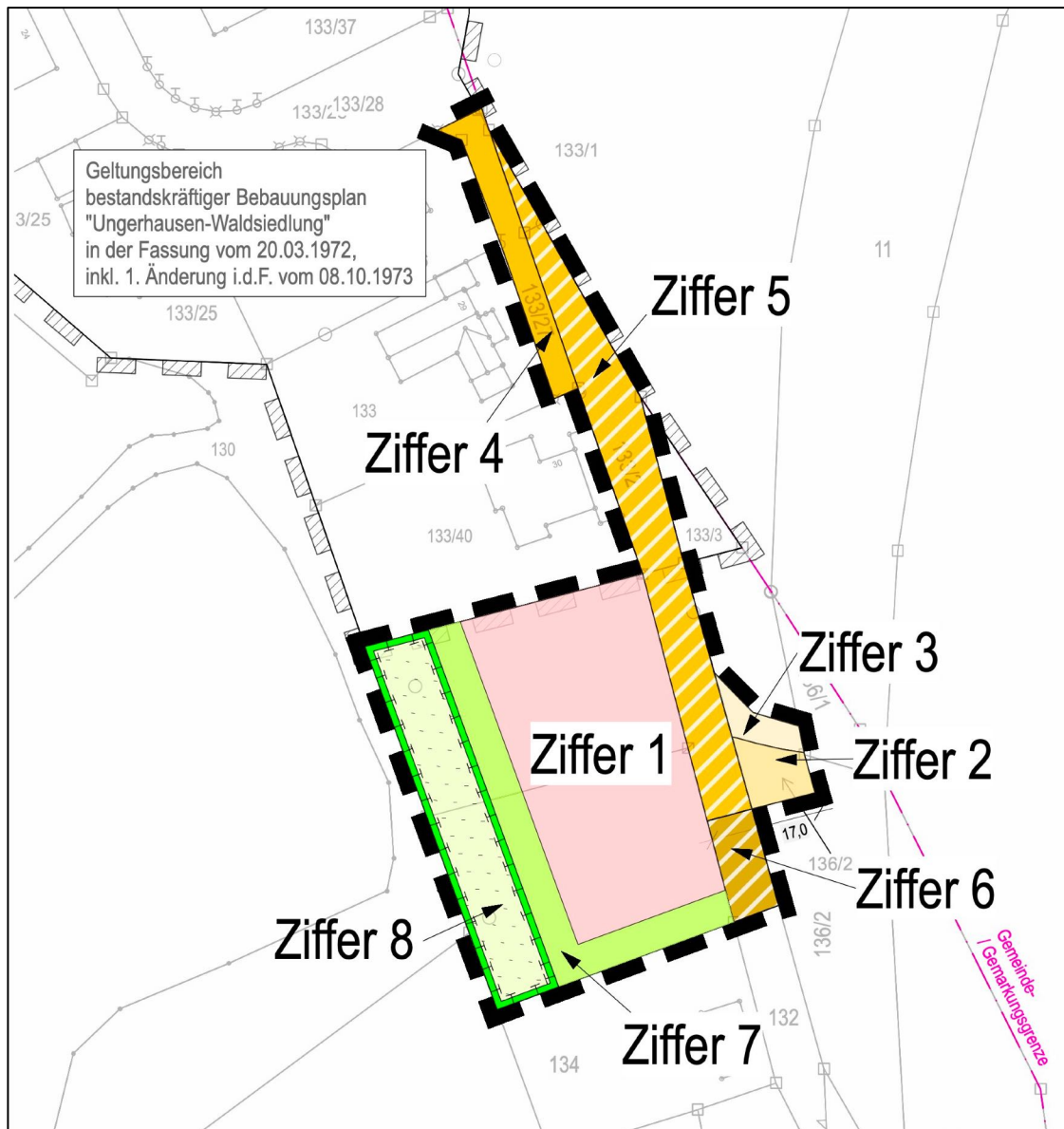
Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG keine Ausgleichsrelevanz:

3. Am Ostrand (TF Fl.-Nr. 136/2): Überplanung einer bestehenden Erschließungsfläche bzw. von Forstwegefächern (Forststraße) mit entsprechenden, intensiv genutzten Fahrbahn- & Rand- / Nebenflächen als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“ (eine Erhöhung des derzeitigen „Versiegelungs-Zustandes“ z.B. i.V.m. einer Asphaltierung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen);
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
4. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung einer bestehenden „Öffentlichen Verkehrsfläche“ inklusive Nebenflächen (Fl.-Nr. 133/27);
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

5. Überplanung einer bestehenden Erschließungsfläche bzw. von Forstwegeflächen (Forststraße; Fl.-Nr. 133/2 & nördliche TF Fl.-Nr. 132) mit entsprechenden, intensiv genutzten Fahrbahn- & Rand- / Nebenflächen als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / -weg sowie Erschließung Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2““ (eine Erhöhung des derzeitigen „Versiegelungs-Zustandes“ z.B. i.V.m. einer Asphaltierung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen);
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
6. Überplanung einer bestehenden Erschließungsfläche bzw. von Forstwegeflächen (Forststraße; südlicher TF Fl.-Nr. 132) mit entsprechenden, intensiv genutzten Fahrbahn- & Rand- / Nebenflächen als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / -weg““ (eine Erhöhung des derzeitigen „Versiegelungs-Zustandes“ z.B. i.V.m. einer Asphaltierung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen);
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
7. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen;
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
8. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsflächen), 10 m breiter Flächenstreifen entlang der Westgrenze des PG auf bestehenden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen;
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummerierung der vorstehenden Auflistung, nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen.

Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 7.2.3 wird ferner verwiesen:



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung der räumlichen Geltungsbereiche der verfahrensgegenständlichen Planung und des Bebauungsplans aus dem Jahr 1972 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1973 sowie mit Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen und der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf (ohne Maßstab)

7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

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

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Aus- gleichs- bedarf
Planungsgebiet gesamt	ca. 3.450 m ²		
1. Bauland / Baugrundstücke Allgemeines Wohnbaugebiet (WA, gem. § 4 BauNVO); Neuinanspruchnahme von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.350 m ²	0,40	540 m ²

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Aus- gleichs- bedarf
2. Erschließungs- / Verkehrsfläche auf Privatgrund; Neuinanspruchnahme von bisher vorrangig als Grünland sowie temporär teils auch als Lagerfläche (v.a. zur Holzlagerung) genutzten Flächen als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“; <i>ausgleichsrelevant</i>	ca. 85 m ²	0,20	17 m ²
3. Überplanung einer bestehenden Erschließungsfläche bzw. von Forstwegflächen (Forststraße) mit entsprechenden, intensiv genutzten Fahrbahn- & Rand- / Nebenflächen; Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 60 m ²	–	–
4. Überplanung / unveränderte Flächenfestsetzung einer bestehenden „Öffentlichen Verkehrsfläche“ inklusive Nebenflächen; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 190 m ²	–	–
5. Überplanung einer bestehenden Erschließungsfläche bzw. von Forstwegflächen (Forststraße) mit entsprechenden, intensiv genutzten Fahrbahn- & Rand- / Nebenflächen als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / -weg sowie Erschließung Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2““; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 660 m ²	–	–
6. Überplanung einer bestehenden Erschließungsfläche bzw. von Forstwegflächen (Forststraße) mit entsprechenden, intensiv genutzten Fahrbahn- & Rand- / Nebenflächen als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / -weg““; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 110 m ²	–	–
7. Überplanung von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung als Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung"; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 410 m ²	–	–
8. Überplanung von bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsflächen) entlang der Westgrenze des PG; <i>ohne Ausgleichsflächenbedarf</i>	ca. 585 m ²	–	–
Summe	3.450 m²		ca. 557 m²

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **rechnerisch entsprechend ermittelter naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 557 m²**.

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

8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der rechnerisch ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 557 m² wird vollständig gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf insgesamt 585 m² umfassenden Teilflächen der Grundstücke Flur-Nummern 134/1 und 134/2 (jeweils Gmkg. Ungerhausen) zugeordnet bzw. festgesetzt.

8.2 Lage und Flächengröße der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche sowie Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern

Die gebietsinterne Ausgleichsfläche liegt direkt entlang der Westgrenze des PG (durchgehend 10 m breiter Flächenstreifen) im Hangfuß-Bereich bzw. am Übergang der Hangleite in den nur leicht geneigten (engeren) Talraum- / Talgrundbereich des „Krebsbaches“. Die Gesamtfläche beträgt 585 m².

Davon entfallen:

- 308,6 m² auf Grundstück Fl.-Nr. 134/1 sowie
- 276,4 m² auf Fl.-Nr. 134/2, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text verwiesen.

Der Wert des **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** beträgt gem. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu **1,0** – bei Umsetzung der nach Ziffer 9. der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption.

8.2.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurnummern 134/1 und 134/2, Gmkg. Ungerhausen

Bezüglich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmt wurde, wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die umfassend getroffenen Festsetzungen unter Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Für die Flächen wird konzeptionell-übergeordnet eine allgemeine Verbesserung des Lebensraumhabitats bzw. eine kleinräumlich-vielfältig wechselnde Lebensraumausstattung bevorzugt für Arten im Übergangsbereich von frischen zu trocken-mageren Lebensräumen festgelegt (v.a. Arten-, Lebensraum- / Strukturanreicherung in Randlage eines ABSP-Schwerpunktbereiches bzw. im unteren Hangleitenbereich der östlichen Krebsbach-Talleite).

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland – Ansaat und Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche auf der 5 m breiten Westhälfte der Ausgleichsfläche; Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen, extensive Grünlandnutzung durch Mahd;
2. Aufbau Saumstrukturen / Hochstaudensaume im Bereich der 5 m breiten Osthälfte der Ausgleichsfläche: Entwicklung eines artenreichen Hochstaudensaumes als Übergangsstruktur / vorgelagerte Lebensraum- und Strukturanreicherung zur östlich angrenzenden Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung;
3. Anlage von Lesesteinhaufen (3 Standorte), als zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Ausbildung der Ausgleichsflächen-Grenzen nach Richtung Osten;
4. Erhalt bestehender Gehölze / Erlen mittleren Alters (2 Stück, jeweils zweistämmig) entlang der Westgrenze der Ausgleichsfläche;
5. Differenzierte Pflanzung standortgerechter (Wild)Obstgehölze (3 Standorte) sowie blütenreiche-fruchtrtragender Wildgehölze (2 Standorte).

Als übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption wird für die gebietsinternen Ausgleichsflächen im Wesentlichen zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie die Durchführung einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von arten- und blütenreichen Extensiv-Grünlandflächen mit locker eingestreuten Gehölzstrukturen aus teils (Wild)Obstgehölzen festgesetzt. Ergänzend wird entlang des östlichen Rand- / Übergangsbereichs zur östlich angrenzenden Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung ein durchgehender, räumlich-wirksamer Flächenstreifen mit standortgerechten, artenreichen Hochstauden- / Saumstrukturen umgesetzt. Abschließend erfolgt entlang des Ostrandes an drei Standorten weiterhin eine Anlage von Lesesteinhaufen / -strukturen sowohl zur optisch-wahrnehmbaren Sicherung der Flächen als auch zur weiteren Steigerung der Habitatvielfalt.

Im Ergebnis basiert die grundsätzliche, übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung der Maßnahmenkonzeption auf der ökologischen Optimierung bzw. vorrangig der Extensivierung, Arten- und Strukturanreicherung von Flächen mit räumlichem Kontakt / im Übergang der Hangleite in den nur leicht geneigten (engeren) Talraum- / Talgrundbereich des „Krebsbaches“. Insgesamt wird durch die Umsetzung der gegenständlichen, ausgeprägten sowie qualitativ ausgearbeiteten und räumlich wirksamen Pufferflächen eine deutliche, nachhaltig-wirksame naturschutzfachliche Aufwertung im Umgriff der Plangebietsflächen und insbesondere entlang des Hangfußbereiches der Krebsbach-Talleite erreicht.

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen hat spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Auf die Ziffer 9.6 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abzustimmen ist.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring:

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vorbehält, Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen!

8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Sofern die verfahrensgegenständlichen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen in Privateigentum verbleiben (Teilflächen Flurnummern 134/1 und 134/2, Gmkg. Ungerhausen) sind diese jeweils gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Ungerhausen). Auf Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Für den Fall, dass die entsprechenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen in öffentliches Eigentum übergehen ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Verbleib der festgesetzten Ausgleichs(teil)flächen auf Privatgrund / in Privateigentum zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a.

transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung diese ggf. separat abgemarkt werden sollten (Erhalt einer gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kautions für die Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen von Seiten der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages).

9. Immissionsschutz

9.1 Straßen- und Bahnverkehr

In einer Entfernung von über 200 m verläuft westlich/nordwestlich des PG die Kreisstraße MN 16 durch den Ortskern von Ungerhausen. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von dieser Kreisstraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Gleiches gilt in Zusammenhang mit der ca. 850 m bzw. der etwa 1,4 km nördlich des Plangebietes (PG) in West-Ost Richtung verlaufenden Trasse der Bahnlinie München–Lindau bzw. der Bundesautobahn A 96.

9.2 Flugverkehr / Fluglärm

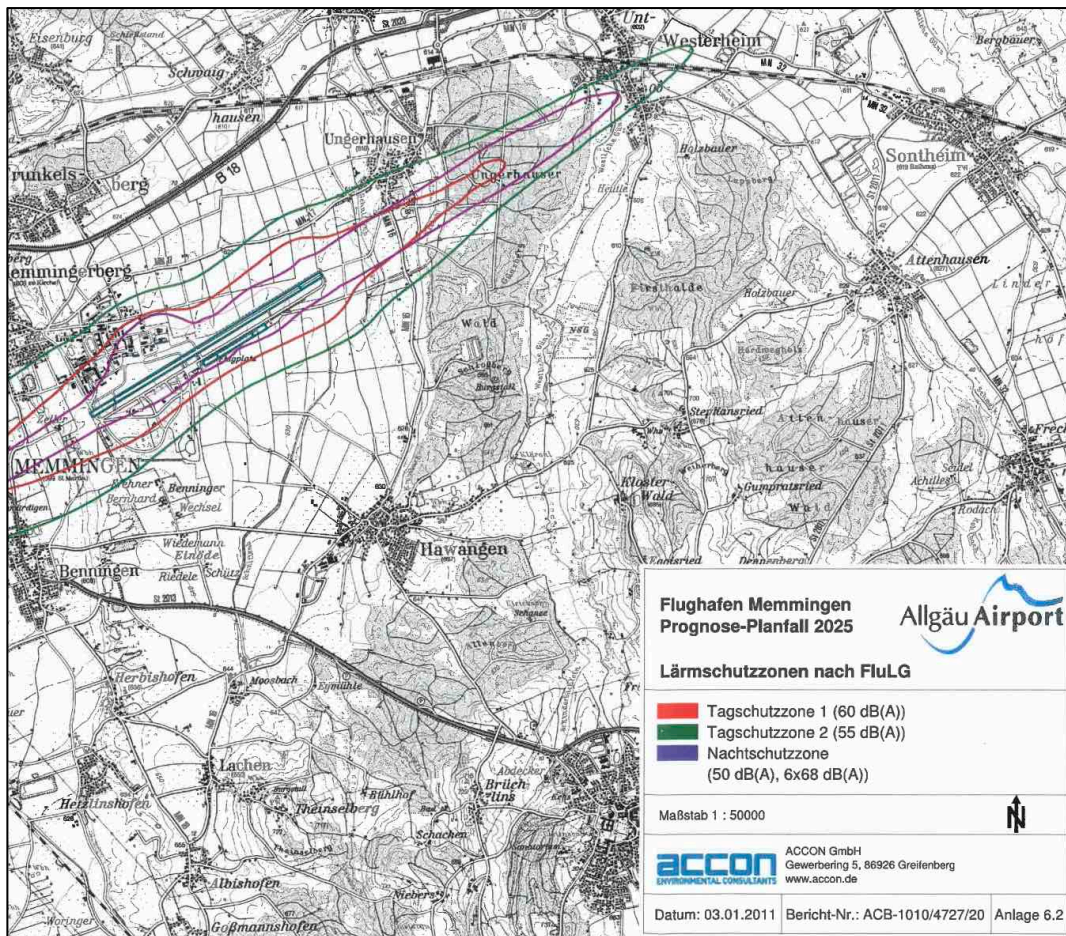
9.2.1 Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet etwa 450 m nördlich der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen 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 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.

9.2.2 Verfahren zur Änderung der Fluglärmverordnung 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 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 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 310 m bzw. 180 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 hatte (gem. einer aktuell erfolgten Anfrage besitzen diese Daten unverändert Gültigkeit). Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen berücksichtigt.

9.2.3 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 das Plangebiet am nördlichen Rand der Tagsschutzzone 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 rund 310 m bzw. 180 m südlich des Plangebietes.

Innerhalb der betreffenden Tagschutzzone 2 dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn die festgelegten Schallschutzanforderungen 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 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) erforderlich und wird folglich im Bebauungsplan festgesetzt. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 db(A) bis 60 dB(A)).

Darüber hinaus erfolgt im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten bzgl. der im Plangebiet grundsätzlich weiterhin zulässigen Nutzungen die Festsetzung, dass 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.

3.2.4 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** (gem. Anlage 6.2 des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 03.01.2011, Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG) **abweichen können**.

Allerdings kann aufgrund der vorgenannten großen Entfernungen eine **künftige Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Planung im Bereich von Schutzzonen(-Konturen), welche über die Tagschutzzone 2 hinausgehen, ausgeschlossen** werden.

9.3 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen baulichen Entwicklungen mit einer vergleichbaren baulichen Dichte / Abständen der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ggf. vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden bzw. 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 11.3 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.

9.4 Landwirtschaft

Infolge der Ortsrandlage des PG und der Bestands- und Nutzungssituation insbesondere der im Westen und Südwesten angrenzenden Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese manchmal

auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung der Flächen auftreten.

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

10. Erschließung und Infrastruktur

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt ausgehend von der bestehenden Wendeanlage am südöstlichen Ende der Baugebiets-Erschließungsstraße „Am Wald“ (auf Flur-Nr. 113/28) über die vorhandenen Öffentlichen Verkehrsflächen auf Fl.-Nr. 133/27, durch welche bereits die Bestands-Anwesen „Am Wald“ Haus-Nrn. 29 und 30 erschlossen werden, sowie die davon weiterführend nach Richtung Süden verlaufenden Forstwegefächern (Forststraße) auf der Fl.-Nr. 133/2 und einer Teilfläche (TF) der Fl.-Nr. 132.

Die entsprechende Wegenutzung der Forstwegefächern (Forststraße) Fl.-Nr. 133/2 und TF Fl.-Nr. 132 wird gemäß den situativ benötigten Erfordernissen mit den bayerischen Staatsforsten wegerechtlich-vertraglich festgelegt bzw. gesichert. Hierfür wurden im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits Gespräch mit der zuständigen Stelle der Bayerischen Staatsforsten geführt.

Aus (bauleit)planungsrechtlicher Sicht sind die Erschließungsflächen auf Flur-Nr. 133/27 bestandskräftig bzw. gem. den Festsetzungen des „ursprünglichen“ Bebauungsplans aus dem Jahr 1972 sowie der 1. Bebauungsplan-Änderung aus dem Jahr 1973 bereits als Öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Als Fahrbahnoberfläche ist auf diesen Flächen ein durchgehend asphaltierter Ausbauzustand vorhanden.

Die für eine gesicherte Erschließungssituation der beiden neu ausgewiesenen Baugebiets-Grundstücke weiterhin benötigten Forstwegefächern (Forststraße) der Fl.-Nr. 133/2 sowie der entsprechenden TF der Fl.-Nr. 132 werden planungsrechtlich als „Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / Forstweg sowie Erschließung Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2““ festgesetzt bzw. gesichert. Die im Bestand als Kiesweg bzw. in wassergebundener Bauweise ausgeführten Forstwegefächern (Forststraße) weisen eine intensiv genutzte Fahrbahn inkl. Rand- / Nebenflächen auf; eine Erhöhung des derzeitigen „Versiegelungs-Zustandes“ z.B. i.V.m. einer Asphaltierung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Der südliche, entlang der Baugrundstücke bzw. des Grundstückes Fl.-Nr. 134/1 verlaufende Teilbereich der Forstwegefächern auf TF Fl.-Nr. 132, welcher planungskonzeptionell nicht mehr für eine Sicherstellung der räumlich-funktionalen Erschließungssituation der Baugrundstücke benötigt wird, wird „klarstellend“ als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / Forstweg““ ausgewiesen. Im Hinblick auf eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit / räumliche Abgrenzung des zur Planung gehörenden, zugeordneten verkehrstechnischen Erschließungsbereiches gegenüber der nach Richtung Süden weiterführenden „Forststraßen-Nutzung“ wird zur Sicherstellung dieser Erschließungs-Konzeption der ca. 16 m lange Wegefächern-Abschnitt entlang der westseitigen Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 134/1 als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Berücksichtigung einer Wendeanlage am Süden der festgesetzten Erschließungsflächen:

Abschließend erfolgt, für eine weiterführende räumlich-funktionale Optimierung der Erschließungs-Konzeption bzw. mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht bestmögliche, nachhaltig-wirksame Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließungsfunktionen (inklusive i.V.m. ggf. erfolgenden Rettungsmaßnahmen), am Süden der festgesetzten Erschließungsflächen entlang der Forstwegefächern (Forststraße) die ergänzende Ausweisung eines Flächenumgriffes für die Möglichkeit zur Schaffung einer Wendeanlage. Der hierfür am Ostrand des PG zusätzlich zu den überplanten Forstwegefächern (auf Fl.-

Nr. 132) benötigte Flächenumgriff des Grundstückes Fl.-Nr. 136/2 beträgt ca. 145 m² und wird als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“ festgesetzt. Weiterhin wurde mit Blick auf eine Verringerung des Flächenverbrauchs sowie einen möglichst schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden in diesen Flächenumgriff die bereits bestehende, gut ausgebaute Wegegabelung der nach Richtung Osten in das „Lehenholz“ verlaufenden Forstwegeflächen mit einbezogen.

Als räumlich-funktionaler Nachweis für den hierfür benötigten Flächenbedarf sowie die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer entsprechenden Wendemöglichkeit am eingeplanten Standort ist in der Planzeichnung die Darstellung einer beispielhaften Situierung für eine Wendeanlage gem. RAST 06, S. 73, Bild 59, nachrichtlich-informativ enthalten / eingefügt (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge; mit Radius 6,0 m & randlicher Freihaltezone 1,0 m).

Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Die für die benötigte Sicherstellung der Erschließungssituation als „Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Forststraße / Forstweg sowie Erschließung Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2““ sowie als „Verkehrsfläche auf Privatgrund“ festgesetzten Flächen / Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 132, 133/2 und 136/2 der Gmkg. Ungerhausen, sind entsprechend den jeweiligen Erfordernissen mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sowohl zugunsten der Gemeinde Ungerhausen und der jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2 (in Berücksichtigung auch eines ggf. erfolgenden künftig fortlaufenden Eigentümerwechsels!) als auch des Freistaates Bayern zu belasten (dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung).

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ungerhausen angeschlossen.

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

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

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

10.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

Hinweise zum Brandschutz

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

Bzgl. weiterführender Hinweise zum Brandschutz (v.a. hinsichtlich der Berücksichtigung von Bestimmun-

gen und Vorschriften bei Baueingabeplänen) wird auf die Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

10.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

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

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

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung:

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

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

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

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

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

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!

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

10.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr sowie Oberflächenwasser

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

A) Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der „Krebsbach“ liegt in rund 120 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt.

Der Vorhabenbereich befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von dem äußersten westlichen Randbereich, der als gebietsinterne Ausgleichsfläche festgesetzt wird, liegt PG auch nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren), welcher den gesamten westlich angrenzenden Talgrundbereich des „Krebsbaches“ einnimmt. Eine Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis des „Krebsbaches“ in den Bereichen, die auf Grundlage des

Bebauungsplans (künftig) bebaut werden können, ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie nur in dem am tiefer gelegenen westlichen Randbereich des PG von einer Überschwemmung auszugehen, jedoch nicht im Bereich des gesamten neu ausgewiesenen Baulandes bzw. insbesondere auch nicht im Umgriff der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen.

B) Grundwasser- / Gewässerschutz

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 (starken Hanglage) – der Lage am Übergangsbereich von dem das Krebsbachtal begrenzenden Höhenrücken zum Talgrund – ist im Osten und in der Mitte des PG mit einem vergleichsweise sehr großen Grundwasserflurabstand zu rechnen, wogegen im Westen bzw. westlichen Rand- / Übergangsbereich zum Talgrund des Krebsbaches von einem eher geringen Grundwasserflurabstand auszugehen ist.

Aufgrund der Hanglage muss mit relativ großer Wahrscheinlichkeit mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Im Hinblick auf die beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – zum einen Standort im Bereich der östlichen Hangleite des Krebsbachtalraumes mit einer vergleichsweise hohen Wahrscheinlichkeit eines Auftretens von Hang- / Schichtenwasser sowie zum anderen Lage der westlichen Plangebietsflächen am Rand des vorbeschriebenen wassersensiblen Bereichs, mit einer Entfernung von rund 120 m zum „Krebsbach“ – ist im gegenständlichen Planungsfall u.a. die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird deshalb v.a. auf die räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung der Maßnahmenkonzeption für die Baugebiets- / Ortsrandeingußung und die gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie die Inhalte der entsprechenden Ziffern der „Festsetzungen durch Text“ verwiesen (§§ 8 und 9). Ergänzend hierzu ist insbesondere auch auf die „Festsetzungen durch Text“ unter § 10 bzw. die Festsetzungen zu „Aufschüttungen / Abgrabungen“ sowie auf die Ziffern 2. und 3.3.2 der „Hinweise durch Text“ hinzuweisen.

Außerdem wird im gegenständlichen Planungsfall dringend darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.

C) Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser: Auf die entsprechenden Hinweise bzw. Inhalte unter der Ziffer 3.3.3 der textlichen Hinweise sowie unter dem gleichlautenden Unterpunkt der Ziffer 4.2.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Weiterführend bzw. ergänzend wird generell auf die Ausführungen der Ziffer 3. „Boden- / Grund- und Hochwasserschutz“, Unterziffer 3.3. „Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer“ der textlichen Hinweise verwiesen.

10.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Stromversorgung

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

Versorgung mit Telekommunikation

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

Umsetzung von Versorgungsleitungen – Festsetzung einer unterirdischen Verlegung

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 Gebietsumfang 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.

Auf die Festsetzung durch Text § 12 wird entsprechend verwiesen.

10.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnisse (Behälter für Rest- und Biomüll, Altpapier sowie die Gelben Tonnen) entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb zwingend an der bereits bestehenden Wendeanlage am südöstlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Wald“ (auf Flurnr. 113/28; zwischen den Anwesen „Am Wald“ Haus-Nrn. 27 und 28 gelegen) im direkten nördlichen Anschluss an den PG-Geltungsbereich bereitzustellen (Hinweis für die Bauwerber: dies entspricht einer Entfernung von ca. 80 und 100 m nördlich der beiden verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke!).

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- 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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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
- Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012
- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 inkl. der 3. Änderung aus dem Jahr 2018
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan „Ungerhausen – Waldsiedlung“ in der Fassung vom 20.03.1972 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ungerhausen – Waldsiedlung“ in der Fassung vom 08.10.1973
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)
- Lärmphysikalisches Gutachten zum Flug- und Bodenlärm, Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20, Anlage 6.2 Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenenwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- 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)

- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 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 8. September 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 der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Ungerhausen – Waldsiedlung“ und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Josef Fickler



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG:**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim		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@bldf.bayern.de
Bayerische Staatsforsten AöR	Forstbetrieb Ottobeuren	Abt-Kindelmann-Straße 2 87724 Ottobeuren	info-ottobeuren@baysf.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
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@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 Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de baurecht@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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörisher 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 Wörisher Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	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
Beteiligte Nachbargemeinden			
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Ommer	Ringstraße 28 87749 Hawangen	info@hawangen.de
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Rolla	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	gemeinde@holzguenz.de
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	rathaus@memmingerberg.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de

ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inhalt:

1. Einleitung
2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) /
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose
bei Durchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Anlass und Bedarf: Das Plangebiet (PG) befindet sich am östlichen Ortsrand von Ungerhausen (unmittelbar an der Gemarkungs- / Gemeindegebietsgrenze), im südlichen Anschluss an das Baugebiet „Ungerhausen - Waldsiedlung“ entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des Krebsbach-Talraumes. Der „Krebsbach“ selbst ist von der westlichen Plangebietsgrenze etwa 120 m entfernt.

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den unverändert vorherrschenden, dringenden Wohnraumbedarf bzw. die anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von zwei qualitativ ausgestalteten, in Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (und darunter insb. auch der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage) möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstücken, für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende Bebauung, für ortsansässige junge Familien. Das Planvorhaben dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben, u.a. auch in Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge am östlichen Ortsrandbereich mit der vorliegenden Planung um 2 weitere Wohnbaugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer (gesamtgebiets)verträglichen Baugebiets- / Siedlungsarrondierung sowie die Ausbildung einer langfristigen, qualitativvollen Ortsrandsituation. Dabei werden insbesondere auch die Belange i.V.m. der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach-Hangleite durch entsprechende planungskonzeptionell zielführende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend und insgesamt bestmöglich berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption v.a. auch die Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf ziel führend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engen Talraum des Krebsbaches bestmöglich berücksichtigt.

Mit der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ sowie der zugehörigen 4. Flächennutzungsplan-Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Festsetzung eines Wohnbaugebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Für die höchstzulässige Überbauung der Wohngebietsflächen wird eine max. Grundfläche (GR) für die beiden Hauptgebäude (gemessen an den Außenwänden) von jeweils 140 m² sowie eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte Über- und Unterbauung (inkl. der höchstzulässigen Grundfläche für Hauptgebäude) von 0,35 festgesetzt.
- Aufgrund der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen „Krebsbach“-Hangleite werden v.a. auch differenzierte Regelungen für die Höhenentwicklung (v.a. zur Höhenlage und der maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen) sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften (v.a. zur Kubatur, Dachform / -neigungen, Außenwandgestaltung) getroffen. Neben der Festlegung einer situativ-bedarfsgerechten, gesamtvertraglichen „baulichen Intensität bzw. Dichte“ soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft (v.a. auch im direkten Übergangsbereich zur freien Landschaft) anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren.
- Ebenfalls mit der Zielsetzung Beeinträchtigungen vorrangig gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (aus dem westlich / südwestlich gelegenen Talraum des „Krebsbaches“ heraus) möglichst gering zu halten bzw. im gesamtplanerischen Zusammenhang eine auch dahingehend situativ weitreichend gebietsverträgliche Baugebietsentwicklung sicherzustellen, wurden gegenständlich umfangreiche Festsetzungen zu Geländeanhebungen / -aufschüttungen bzw. Anböschungen getroffen. Damit soll das Gelände nach Richtung Westen, zum Talraum hin zielgerichtet „abgefangen“ und „gestuft aufgebaut“ bzw. eine bzgl. der Höhensituation entsprechend „gestaffelte“ Geländeausformung erreicht werden, um neben dem Erhalt einer situativ verträglichen (Fassaden)Höhenentwicklung der Gebäude insb. auch die Grundlage (das benötigte Höhenniveau des Geländes) für die Umsetzung und nachhaltig räumlich-wirksame Entwicklung der weiterhin als bedeutende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme festgesetzten, qualitätsvollen Anlagen- / Baugebietseingrünung zu ermöglichen.
- Schaffung einer qualitätsvollen bzw. situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Baugebietseingrünung in Form der Festsetzung von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ nach Richtung Süden und Westen mit Pflanzbindung zur Anlage von Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung. Zusätzlich zu den Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung sind Baumstandorte festgesetzt für standortheimische Laubgehölze mindestens 2. Wuchsordnung oder Obstgehölze.
- Zusätzlich zu den grünordnerischen Maßnahmen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) bzw. Flächenfestsetzungen in den unmittelbar südlich und westlich an die Bauland-Flächen anschließenden Be-

reichen, erfolgt v.a. auch in Berücksichtigung / Würdigung der Nähe zum direkt westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ sowie zugleich zur Schaffung einer hohen gesamtökologischen (Entwicklungs)Qualität im Plangebietsumfang die Festsetzung / planungsrechtliche Sicherung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einer Breite von 10,0 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze u.a. mit Festsetzung von Baumstandorten für standortgerechte (Wild)Obstgehölze sowie blütenreiche-fruchttragender Wildgehölze.

Bezüglich inhaltlich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird weiterführend auf die Satzung / textlichen Festsetzungen sowie insb. auch die Ziffern 1., 5., 6. und 8. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

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

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allgemeine Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) zu nennen. Ferner sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

In Verbindung mit den Lärmschutzbereichen des Flughafens Memmingen werden insbesondere sowohl die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1) als auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) und die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) berücksichtigt.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) zugrunde gelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen und weitreichenden Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption v.a. auch eine Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen.
- Zudem (insb. mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen) Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung, nach Richtung Süden und Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

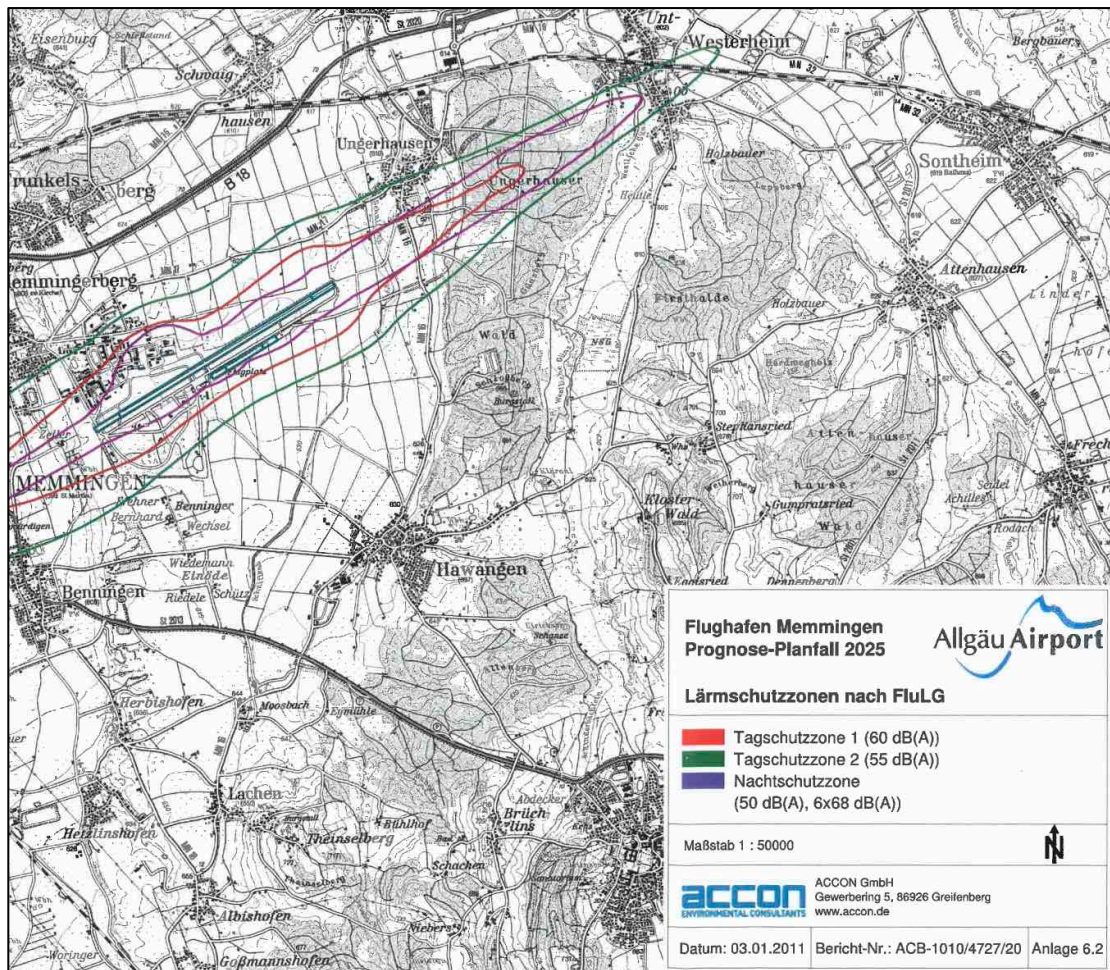
chenbedarf zielführend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des Krebsbaches bestmöglich berücksichtigt.

- Berücksichtigung der Lage des PG innerhalb bzw. am nördlichen Rand der Tagschutzzone 2 des Allgäu Airport gem. des vorliegenden Unterlagen- / Gutachtenstandes zu den Lärmschutzzonen nach FluLG. Entsprechende Festsetzung einer „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetze“ (siehe Ziffer 11. der textl. Festsetzungen). In der Plandarstellung der Flächennutzungsplan-Änderung ist der entsprechende Teil der Plangebietsfläche mit einer 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.

1.2.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlagen / zu berücksichtigende Fachplanungen sind im gegenständlichen Fall folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungen i.V.m. dem Verkehrsflughafen Memmingen zu nennen:

- Bauschutzbereich für Flugverkehr gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen. Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.
- Flugverkehr – Fluglärmschutzverordnung Memmingen
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m nördlich bzw. außerhalb der Tag-Schutzzone 2 (LAeq Tag ≥ 60 dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012).
- 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 FluLärmG 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.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Die in der Anlage 6.2 (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLärmG 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 310 m bzw. 180 m südlich des Plangebietes bzw. deutlich außerhalb des Planausschnittes. Für die lagegenaue Berücksichtigung der Schutzonen 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 hatte (gem. einer aktuell erfolgten Anfrage besitzen diese Daten unverändert Gültigkeit). Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen berücksichtigt.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006:

Der Großteil Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des im Norden gelegenen Baugrundstückes ist am derzeitigen Ortsrand ein 5 m bis 10 m breiter Flächenstreifen als „*Ortsrandeingrünung*“ eingetragen und der südöstliche Randbereich des Plangebietes ist mit der Darstellung eines Potential-Flächenbereiches für die Umsetzung von „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ versehen bzw. überlagert. Die Plangebietsfläche liegt in dem Bereich der Hangleite, die das Tal des Krebsbachs nach Richtung Osten begrenzt. Dieser Hang ist eingetragen als Teil der „*landschaftsprägenden Hänge und Böschungen*“. Der nördliche Bereich des Plangebietes von den neuen Baugrundstücken bis zu der bestehenden Wendeplatte, der für die Erschließung der Baugrundstücke benötigt wird, ist teils als „*Wohnbaufläche*“ dargestellt. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Memmingen nach § 12 LuftVG in der Fassung vom 14.01.1981.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (4. FNP-Änderungsverfahren).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebieteingrünung in Richtung Süden und insbesondere nach Westen – in Richtung des engeren Talraumes des „Krebsbachs“.
- Ergänzung der grünordnerischen Planungskonzeption durch eine insgesamt ca. 585 m² umfassende gebietsinterne Ausgleichsfläche, die der Ortsrandeingrünung in Richtung Westen vorgelagert ist. Die gebietsinterne Ausgleichsfläche wird in der Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund des Maßstabes nicht gesondert dargestellt, sondern als Teil der Ortsrandeingrünung.

Damit werden durch diese differenzierten Festsetzungen die Besonderheiten der örtlichen Situation aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerecht und gesamtgebietsverträglich berücksichtigt.

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Im Zuge der 4. Änderung des FNP wird im Wesentlichen die Umänderung der bisherigen Flächendarstellung des PG als "Flächen für die Landwirtschaft" in „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgenommen.

Am Südostrand des FNP-Änderungsbereichs weisen die überplanten „Flächen für die Landwirtschaft“ in der rechtswirksamen Planfassung zudem teils eine Überlagerung als Potential-Flächenbereich für die Umsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf. Diese werden plangraphisch an die Gesamtplanungskonzeption angepasst, damit v.a. auch keine Überlagerung der künftigen „Wohnbauflächen“ durch die Darstellung des Potential-Flächenbereiches für die Umsetzung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gegeben ist.

Zusätzlich erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans die Anpassung der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ an den durch die Neuausweisung der „Wohnbaufläche“ veränderten Ortsrand. Im westlichen Randbereich des FNP-Änderungsbereichs ist der Flächenstreifen zur Ortsrandeingrünung als 15 m breiter Streifen dargestellt. Dies entspricht der gegenständlichen Planung, da auch hier ein 10 m breiter Streifen der insgesamt 15 m breiten Fläche zur Ortsrandeingrünung als gebietsinterne Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt ist. Aufgrund des Maßstabes ist diese nur 10 m breite Fläche im Flächennutzungsplan nicht darstellbar. Des-

halb wird der gesamte 15 m breite Flächenstreifen in der Plandarstellung als Fläche für die „Ortsrandeingrünung“ dargestellt und in der Planzeichenerklärung zur FNP-Änderung folgendermaßen benannt: „Ortsrandeingrünung; teilweise als Ausgleichsfläche“.

Abschließend wird der nach Norden führende, zur Sicherstellung der Erschließung benötigte Teilbereich des PG (von den neu zur Umsetzung vorgesehenen Wohnbauflächen / Baugrundstücken bis zum Anschluss an die bestehende Wendeanlage am östlichen Ende der Straße „Am Wald“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 133/28)), welcher rechtswirksam teils als „Wohnbaufläche“ und teils bereits als Forst- / Wirtschaftswegefläche innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, in eine „Örtliche Verkehrsstraße“ umgeändert.

Die Darstellung der „landschaftsprägenden Hänge und Böschungen“ bleibt unverändert.

Änderung / Fortschreibung von Planungsinhalten i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes:

Der Großteil der in der FNP-Änderung neu als „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellten Plangebietsflächen befindet sich, abgesehen von einem kleinen Teilbereich im Norden, innerhalb der Lärmschutzzonen (am nördlichen Rand 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). Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden deshalb die entsprechenden Schutzzonen-Konturen in den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich-informativ übernommen und berücksichtigt.

Aufgrund der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird in der Plandarstellung zudem der entsprechende Teil der Plangebietsfläche mit einer 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.

Die Darstellung des „Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen (nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG))“ innerhalb dessen der Änderungsbereich liegt, bleibt unverändert.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Sachstand stehen dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020) entgegen.

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird insb. auf die Ziffer 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. 3.3 der Begründung zur FNP-Änderung verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Generell berücksichtigt die gegenständliche Bauleitplanung bzw. insbesondere deren Lage (obwohl an einem vergleichsweise sensiblen Standort gelegen – einem Umstand, dem allerdings durch entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend entgegengewirkt wird) sowie auch deren räumliche Dimensionierung gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge, auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“, vorrangig 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.
- Darüber hinaus wurde das Vorhaben im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamt Unteralpgäu abgestimmt und die Planung dient, vor dem Hintergrund der anhaltend sehr starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in Ungerhausen, der Schaffung von dringend benötigtem

weiteren Wohnraum für die Bevölkerung (ortsansässige junge Familien), gerade auch in Berücksichtigung einer konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale.

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den direkten Vorhabenbereich beziehen. Der etwa 120 m westlich verlaufende „Krebsbach“ und dessen engerer Talraum-Bereich sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Die Umgrenzungslinie des Gebietes ragt entsprechend auch ca. 15 / 18 m in die Westhälfte des Vorhabenbereiches (Hangfußbereich der Talleite), bis etwa an die i.V.m. dem Planvorhaben zur Neuausweisung vorgesehenen Bauland- / Wohngebietsflächen (WA) hinein. Die Gebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.
- 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 (darunter auch eine gemeinsame Ortseinsicht / gesonderter Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu) festgestellt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebieteingrünung in Richtung Süden und insbesondere nach Westen – in Richtung des engeren Talraumes des „Krebsbachs“.
- Ergänzung der grünordnerischen Planungskonzeption durch eine insgesamt ca. 585 m² umfassende gebietsinterne Ausgleichsfläche, die der Ortsrandeingrünung in Richtung Westen vorgelagert ist.
- Damit werden durch diese differenzierten Festsetzungen die Besonderheiten der örtlichen Situation aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerecht und gesamtgebietsverträglich berücksichtigt.

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal-Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ in den Bebauungsplanunterlagen wird weiterführend verwiesen.

1.2.7 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

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

Auf Ziffer 3.1.1 der textlichen Hinweise in den Bebauungsplanunterlagen wird ergänzend verwiesen.

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

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

- Der Großteil des Plangebietes (PG) bzw. die Flächen der beiden zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke selbst werden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am äußersten nordöstlichen Randbereich der Grünlandflächen befindet sich in einem Umgriff von rund 30 m² zudem eine umfriedete, kleingärtnerisch genutzte Anlage u.a. auch mit einem Gewächshaus. Die beiden Baugrundstücke befinden sich dabei in einem vergleichsweise gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereich der östlichen Krebsbach-Hangleite (und damit in einer aus gesamtplanerischer Sicht vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage) – der Höhenunterschied des nach Westen zum Talgrund des Krebsbachs hin abfallenden Geländes beträgt etwa 8 m. Im Winter werden (durch den Grundstücks-Eigentümer bislang geduldet) die Flächen derzeit z.T. auch für Freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittensfahren mitgenutzt.
- Östlich angrenzend an die Baugrundstücke, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante ist in Nord-Süd-Richtung verlaufend ein ca. 3 bis 3,5 (4) m breiter Forstweg (Forststraße) innerhalb einer ca. 6,5 – 8,5 m breit abgemarkten Grundstücksfläche vorhanden, welcher eine gekieste / geschotterte bzw. wassergebunden befestigte Oberfläche aufweist und als Erschließungsfläche des PG dient. Dieser zweigt am Ost-rand des PG im Rahmen einer gut ausgebauten und entsprechend wahrnehmbaren Wegegabelung zudem nach Richtung Osten in das „Lehenholz“ ab. Nach Richtung Norden / entlang der Nordwest-Grenze des PG geht der Forstweg / die Forststraße (dessen Wegefläche selbst führt entlang des Westrandes der Forstflächen weiter nach Richtung Norden) zudem im Bereich der beiden unmittelbar angrenzenden Wohngebäude des bestehenden Baugebietes „Waldsiedlung“ - Flurnrn. 133 und 133/40 bzw. Anwesen „Am Wald“ Hausnrn. 29 und 30 - weiterführend in eine ca. 4 bis 4,5 m breite, asphaltierte Erschließungs-Stichstraße / öffentliche Verkehrsfläche über (Fl.-Nr. 133/27). Diese mündet schließlich direkt in die bestehende Wendeanlage am südöstlichen Ende der Straße „Am Wald“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 133/28).
- Insgesamt betrachtet grenzt nördlich an das Vorhabengebiet die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Ungerhausen - Waldsiedlung“. Nach Richtung Süden schließt ein ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutztes Grundstück an, auf dessen Ostseite (im oberen Bereich entlang der Hangleite) ein Stadel / eine Feldscheune an dem dort verlaufenden Forstweg (Forststraße) vorhanden ist; dieses Grundstück wird nach Richtung Süden, auf den weiterführenden Hangleiten-Flächen, weiterhin von einer vorrangig mit Fichten bestandenen / bestockten Fläche begrenzt. Die westlich im engeren Talraum- sowie Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“ anschließenden, bis zum Gewässer reichenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt – darunter der nördliche Teil als Grünland, der südliche Teil als Ackerland. Der „Krebsbach“ selbst ist von der westlichen Plangebietsgrenze etwa 120 m entfernt.
- Im Osten befindet sich zwischen dem PG und der bewaldeten Fläche des „Lehenholzes“ / „Ungerhauser Waldes“ ein vorrangig als Grünland und teils auch als Lagerflächen (v.a. zur Holzlagerung) genutzter / ausgestalteter Flächenbereich (abschnittsweise, insb. im Nahbereich der Forstwege auch mit einem z.T. deutlich erhöhten / eingebrachten Kiesanteil im Untergrund). Darauf sind einige bereits ältere Eschen und Eichen sowie Erlen jüngeren Alters (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhanden, die allerdings i.V.m. dem Planvorhaben nicht berührt / beeinträchtigt werden. Im Zeitraum von 1935 bis Ende der 1970er Jahre verlief durch diesen Flächenabschnitt die vormalige Eisenbahnstrecke zwischen dem Bahnhof Ungerhausen und dem Fliegerhorst Memmingerberg, dem heutigen Flughafen Memmingen (Allgäu-Airport), zur Versorgung des damaligen Militärflugplatzes insb. mit Treibstoff. Auch heute sind im

Flächenbereich dieser ehemaligen Bahn- bzw. Versorgungsstrasse noch verschiedene, teils auch aktuell genutzte Infrastruktur- / bzw. Versorgungsleitungen vorhanden (z.B. Glasfaserkabel-Leitung von überregionaler Bedeutung).

- Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG bzw. dessen unmittelbaren Nah- / Grenzbereichen im Wesentlichen zu nennen sind die 3 Erlen mittleren Alters (darunter auch eine zweistämmige), welche sich direkt an der westlichen Plangebietsgrenze, im Hangfuß-Bereich bzw. am Übergang der Hangleite in den nur leicht geneigten (engeren) Talraum- / Talgrundbereich befinden. Diese werden nach derzeitigem Sachstand i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt; auch sind die 3 Erlen in der Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze vorsorglich festgelegt. Die Randbereiche der Plangebietsflächen v.a. im Norden und Nordosten sind abschnittsweise durch grenznahe Gehölz- / Heckenstrukturen sowohl der an die Plangebietsflächen anschließenden Privatgrundstücke / -gärten als auch in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Forstflächen geprägt. Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie z.B. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine) im Plangebiet selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen (s. vorstehende Ausführungen) un bebaut ist.

Rodungsarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand i.V.m. dem Planvorhaben ebenfalls nicht erforderlich.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind im Wesentlichen, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff sowie der beiden zukünftigen Baugrundstücke als Grünland-Flächen selbst (sowie der kleingärtnerisch genutzten Anlage am Nordostrand), die benachbarte Lage zu den nördlich angrenzenden wohngenutzten Anwesen des Baugebietes „Waldsiedlung“ (entsprechende Beunruhigungen z.B. optisch und temporär durch Lärm, Pflegemaßnahmen Außenanlagen, etc.) sowie die Nutzungen im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Stadel / der Feldscheune zu nennen. Im Winter werden (durch den Grundstückseigentümer bislang geduldet) Teilflächen des PG derzeit auch für freizeithliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittenfahren (temporär) mitgenutzt. Des Weiteren sind Vorbelastungen / Emissionen in einem gewissen Umfang bzw. zumindest temporär (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. dem Forstweg (Forststraße) vorhanden (ca. 3 bis 3,5 (4) m breite Wegefläche, die eine gekieste / geschotterte bzw. wassergebunden befestigte Oberfläche aufweist und als Erschließungsfläche des PG dient).

Weitere Vorbelastungen (v.a. auch hinsichtlich Lärm und optischer Beunruhigungen bzw. gewissermaßen auch bzgl. Abgasen und (Fein)Staub) bestehen durch den Flugverkehr i.V.m. dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen. Wie unter Ziffer 1.2.2 dieses Umweltberichtes ausgeführt, befindet sich das PG am nördlichen Rand innerhalb der Tagschutzzone 2 bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag von weniger als 60 db(A).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung der Untersuchungsflächen bis auf Weiteres andauern würde. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die bauli-

chen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen Nutzungen entstehen, wie insbesondere die räumliche Wahrnehmbarkeit / Fernwirkung der Gebäude, Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie insbesondere (Orts- /) Landschaftsbild blieben in diesem Fall aus. Ebenfalls wäre vermutlich davon auszugehen, dass die derzeit im Winter (durch den Grundstücks-Eigentümer bislang geduldete) bestehende Möglichkeit für eine temporäre Mitnutzung von Teilflächen des PG auch für freizeitleiche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittenfahren ggf. bis auf weiteres unverändert fortbestehen würde (Schutzgut Mensch - Erholung / Freizeitgestaltung).

Demgegenüber würde die Gemeinde eine sich bietende, gute Gelegenheit ungenutzt lassen - vor dem Hintergrund des unverändert vorherrschenden, dringenden Wohnraumbedarfs bzw. die anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet - die Bereitstellung von weiteren, dringend benötigten Wohnbaugrundstücken zu schaffen (gegenständiglich für die ortsansässige Bevölkerung / vorrangig junge Familien). Das Planvorhaben dient i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben, u.a. auch in weiterführender konsequenter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge am östlichen Ortsrandbereich mit der vorliegenden Planung um 2 weitere Wohnbaugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer (gesamtgebiets)verträglichen Baugebiets- / Siedlungsarrondierung des Baugebietes „Waldsiedlung“ sowie die Ausbildung einer langfristigen, qualitätsvollen Ortsrandsituation gegenüber dem westlich angrenzenden engeren Talraumbereich des „Krebsbaches“.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

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

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,35 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen – der asphaltierten Zufahrt zu den Anwesen Flurnummern 133 und 133/40 („Am Wald“ Hausnrn. 29 und 30) sowie der als Kiesweg ausgeführten Forstwegeflächen (Forststraße), jeweils inklusive Nebenflächen – rund 1.020 m² bzw. knapp 30 %. Weiterhin weist der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ rund 410 m² bzw. ca. 12 % und der Anteil der neu ausgewiesenen gebietsinternen Ausgleichsflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) ca. 585 m² bzw. ca. 17 % auf. Insgesamt nehmen diese Flächen damit bereits rund 60 % der Gesamt-Plangebietsflächen ein.

Entsprechend weisen die i.V.m. dem Planvorhaben neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets- bzw. Bauflächen selbst einen Anteil von lediglich rund 1.350 m² bzw. rund 38,5 % des PG auf. Zudem nimmt der noch nicht versiegelte / befestigte Flächenbereich, der als ergänzende Erschließungs- / Verkehrsfläche auf

Privatgrund für den Flächenumgriff der zur Umsetzung geplanten Wendeanlage am Ostrand des PG benötigt wird, eine Größe von ca. 85 m² bzw. rund 2 % der PG-Flächen ein. Zusammen beträgt die Größe dieser mit einer erhöhten / hohen Intensität neu in Anspruch genommenen Flächen damit ca. 1.435 m² bzw. rund 40 % der gesamten Plangebietsfläche.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,35 festgesetzt ist und zusätzlich 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 ist, kommt es letztlich rechnerisch zu einer max. zulässigen neuen Überbauung von (1.350 m² x 52,5 % bzw. im Ergebnis ca. 710 m² zuzüglich der 85 m² (zusätzl. Erschließungsfläche für die Wendeanlage)) insgesamt max. rund 800 m² in Verbindung mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben. Dies sind i. E. rund 23 % bzw. weniger als ¼ der gesamten Plangebietsfläche.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter Ziffer 5. der Begründung des Bebauungsplans wird weiterführend verwiesen.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Möglicherweise ist zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. notwendig.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von rund 800 m² zu rechnen.
- Eine ca. 0,24 ha (inkl. der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie der gebietsinternen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.
- Rund 1.000 m² bzw. etwa 29 % der neu in Anspruch genommen, zuvor vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Grünflächen und gebietsinterne Ausgleichsflächen hergestellt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartende Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar wird eine maximal mögliche, neu überbaubare / versiegelbare Fläche von ca. 800 m² festgesetzt, allerdings erfolgt die Ausweisung eines noch größeren Flächenanteils von Rund 1.000 m² als private Grünflächen (ca. 410 m²) und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 585 m²). Es wird eine ca. 0,24 ha umfassende Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Insgesamt ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf den Standort gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge (Arrondierung um 2 weitere Baugrundstücke) und die Bestands- / Nutzungs- / Standortsituation im Plangebietsumgriff (u.a. auch Nutzung vorhandener Flächen- und Erschließungspotentiale) sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Ausbau der Erschließungssituation, etc.) als v.a. auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden Verwendung sickerfähiger Beläge) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2. bis 4. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartende Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar wird eine maximal mögliche, neu überbaubare / versiegelbare Fläche von ca. 800 m² festgesetzt, allerdings erfolgt die Ausweisung eines noch größeren Flächenanteils von Rund 1.000 m² als private Grünflächen (ca. 410 m²) und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 585 m²). Es wird eine ca. 0,24 ha umfassende Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Insgesamt ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf den Standort gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge (Arrondierung um 2 weitere Baugrundstücke) und die Bestands- / Nutzungs- / Standortsituation im Plangebietsumgriff (u.a. auch Nutzung vorhandener Flächen- und Erschließungspotentiale) sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Ausbau der Erschließungssituation, etc.) als v.a. auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden Verwendung sickerfähiger Beläge) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

Naturräumliche Einordnung

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

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des „Krebsbach“-Talraumes. Das rund 120 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt verlaufende Gewässer ist ein linker Zufluss der Westlichen Günz.

Geologie und Boden

Entsprechend den topographischen Gegebenheiten - Übergangsbereich zwischen der Hangleiten-Situation und dem engeren, nur leicht geneigten Talraum / Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“ – liegt der Vorhabensbereich auf oder direkt an der Grenze zwischen Zonen mit unterschiedlichen Verhältnissen bzgl. Geologie und Böden (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 PG um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, lediglich am äußersten westlichen Rand der Baugrundstücke, am Übergang in den engeren, nur leicht geneigten Talraum / Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“, sind holozäne Flussablagerungen vorzufinden. Direkt östlich der Geltungsbereichsgrenze schließt eine Zone an, in dem die risszeitlichen Schotter von einer unterschiedlich starken Schicht Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind. Nochmals weiter östlich schließt ein größerer Bereich an, in dem die Obere Süßwassermolasse direkt ansteht.

Bei den Böden in dem Bereich des Plangebietes, in dem die risszeitlichen Schotter der Hochterrasse anstehen, handelt es sich es sich fast ausschließlich um Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse).

Im westlichen Bereich, am Übergang zum engeren, nur leicht geneigten Talraum / Talgrund-Bereich des „Krebsbaches“ ist Talsediment vorzufinden, ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton.

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

Das Geländeniveau des PG, insbesondere im Bereich der zwei neuen Baugrundstücke, fällt von Osten nach Westen in Richtung des Talgrundes des Krebsbachs um etwa 8 bis 8,5 m ab. An der Westgrenze des Vorhabengebietes, im direkten Randbereich des Talgrundes, ist weiter ein geringes Gefälle in Richtung Norden / Nordwesten festzustellen – dem Talraum folgend bzw. entsprechend der Fließrichtung des Krebsbaches. Gemäß den Ergebnissen der durchgeführten / vorliegenden Vermessung liegt der Westrand des Änderungsbereichs auf einer Höhe von etwa 611,40 bis 611,60 m ü. NN. Ebenfalls sind entlang des ca. 8 bis 8,5 m höher gelegenen Flur- / Wirtschaftsweges im Bereich der Ostgrenze der beiden Baugrundstücke insgesamt nur geringe Höhenunterschiede vorhanden – gemessen an der westseitigen Fahrbahnaußenkante zwischen ca. 619,90 ü. NN im Norden und rund 620,00 m ü. NN im Süden. Der am höchsten gelegene Bereich des Vorhabengebietes befindet sich unmittelbar entlang der östlichen Grenze der Flächen für die zur Umsetzung vorgesehene Wendeanlage auf einer Höhe von ca. 621,1 m ü. NN.

Diese topographisch besonderen Gegebenheiten im Bereich des PG werden in der Planung im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption deshalb auch gesondert berücksichtigt. Insb. wird diesbezüglich auch auf die textlichen Festsetzung der §§ 3. und 10. sowie auf die Inhalte der Ziffern 5. und 6. der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. im Gebiet vorhanden bzw. bekannt.

Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Möglicherweise ist zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. notwendig.
- Verlust der Böden bzw. eines ca. 0,24 ha umfassenden Flächenumgriffes für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung).
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.
- Flächenhafte Veränderung, deutliche Überformung und Verlust (Neu-Inanspruchnahme) einer ca. 0,24 ha umfassenden Fläche mit anstehendem Oberboden (aufgrund der in diesen Bereichen erfolgenden flächenhaften Geländeanhebungen / -aufschüttungen bzw. deutlichen Anböschungen inkl. der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie der gebietsinternen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“); davon stellen rund 1.440 m² die als Bauland sowie Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund neu ausgewiesenen Flächenbereiche dar.

- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von rund 800 m² zu rechnen;
Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung sickerfähiger-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; i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte, wenn möglich, vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Dringende Empfehlung, dass insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern im gegenständlichen Planungsfall sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.

Ergebnis: Mittlere (bis tendenziell erhöhte) baubedingte Erheblichkeit; trotz des vergleichsweise geringen Flächenumfangs und Versiegelungsanteils (Wohnbebauung mit max. zulässiger GRZ von 0,35) bzw. von Art und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie insbesondere auch einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme sowie zu erwartender Versiegelungs- / Überbauungsanteil, auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings sind die baubedingten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Boden grundsätzlich sowohl durch die vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen sich im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes befinden, als auch i.V.m. den vorrangig baubedingt erfolgenden, flächenhaften und teils ausgeprägten Geländeänderungen (insb. Anhebungen & Aufschüttungen / deutliche Anböschungen) generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise zumindest mittleren (bis tendenziell erhöhten) Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 4 bis 9 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; trotz des vergleichsweise geringen Flächenumfangs und Versiegelungsanteils (Wohnbebauung mit max. zulässiger GRZ von 0,35) bzw. von Art und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie insbesondere auch einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme sowie zu erwartender Versiegelungs- / Überbauungsanteil, auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt.

lungspotentiale aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings sind die anlagenbedingten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Boden grundsätzlich allein bereits durch die vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen sich im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes befinden generell mit einer insgesamt vergleichsweise zumindest mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Mittlere Gesamt-Erheblichkeit; trotz des vergleichsweise geringen Flächenumgriffs und Versiegelungsanteils (Wohnbebauung mit max. zulässiger GRZ von 0,35) bzw. von Art und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie insbesondere auch einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme sowie zu erwartender Versiegelungs- / Überbauungsanteil, auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings sind die Gesamt-Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Boden grundsätzlich sowohl durch die vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen sich im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes befinden, als auch i.V.m. den vorrangig baubedingt erfolgenden, flächenhaften und teils ausgeprägten Geländeänderungen (insb. Anhebungen & Aufschüttungen / deutliche Anböschungen) generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise zumindest mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der „Krebsbach“ verläuft rund 120 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von dem äußersten westlichen Randbereich, der auch als gebietsinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, liegt das PG auch nicht im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren), welcher den gesamten westlich angrenzenden Talgrundbereich des Krebsbaches einnimmt. Eine Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis des Krebsbaches in den Bereichen, die auf Grundlage des Bebauungsplans (künftig) bebaut werden können, ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation (starken Hanglage) – der Lage am Übergangsbereich von dem das Krebsbachtal begrenzenden Höhenrücken zum Talgrund – ist im Osten

und in der Mitte des PG mit einem vergleichsweise sehr großen Grundwasserflurabstand zu rechnen, wogegen im Westen bzw. westlichen Rand- / Übergangsbereich zum Talgrund des Krebsbaches von einem eher geringen Grundwasserflurabstand auszugehen ist.

Aufgrund der Hanglage muss mit relativ großer Wahrscheinlichkeit mit einem zumindest bereichsweisen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser gerechnet werden!

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden / Nordwesten bzw. dem Talraum des „Krebsbaches“ folgend zum Tal der Westlichen Günst hin.

Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Das Planungsgebiet liegt, wie oben bereits erwähnt, weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet; außerdem liegt nur der westliche Randbereich, der als gebietsinterne Ausgleichsfläche festgesetzt werden wird, im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren).

Bezüglich der Thematik Hochwasserschutz / Überschwemmungsgefahr wird weiterführend auf die Inhalte der Ziffern 3.3 der „Hinweise durch Text“ sowie die Ziffern 4.2.2 und 10.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz:

Auf die allgemeinen Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung wird hingewiesen.

Im Hinblick auf die beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – zum einen Standort im Bereich der östlichen Hänge des Krebsbachtalraumes mit einer vergleichsweise hohen Wahrscheinlichkeit eines Auftretens von Hang- / Schichtenwasser sowie zum anderen Lage der westlichen Plangebietsflächen am Rand des vorbeschriebenen wassersensiblen Bereichs, mit einer Entfernung von rund 120 m zum „Krebsbach“ – ist im gegenständlichen Planungsfall u.a. die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird deshalb v.a. auf die räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung der Maßnahmenkonzeption für die Baugebiets- / Ortsrandeingrünung und die gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze verwiesen. Insbesondere ist der westliche, an den Talraum des Krebsbaches angrenzende Teil des Plangebietes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt mit der Zielsetzung der ökologischen Aufwertung durch Strukturanreicherung und v.a. auch der Verhinderung von Stoffeinträgen in den Talraum (siehe Planzeichnung und Ziffer 9.4 der „Festsetzungen durch Text“ des Bebauungsplans).

Zudem ist mit Blick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern wird im gegenständlichen Planungsfall darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Der Krebsbach wird i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Die westliche Plangebietsgrenze liegt etwa 120 m von dem Gewässer entfernt.

- Flächenhafte Veränderung, deutliche Überformung und Verlust (Neu-Inanspruchnahme) einer ca. 0,24 ha umfassenden Fläche mit anstehendem Oberboden (aufgrund der in diesen Bereichen erfolgenden flächenhaften Geländeanhebungen / -aufschüttungen bzw. deutlichen Anböschungen inkl. der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sowie der gebietsinternen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“); davon stellen rund 1.440 m² die als Bauland sowie Erschließungs- / Verkehrsflächen auf Privatgrund neu ausgewiesenen Flächenbereiche dar.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer neuen versiegelten bzw. bebauten Fläche von rund 800 m² zu rechnen;
Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung sickerfähiger-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; i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte, wenn möglich, vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Dringende Empfehlung, dass insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern im gegenständlichen Planungsfall sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.
- Eine Erfordernis von Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Hang- / Schichtwasser in Baugruben kann nicht ausgeschlossen werden bzw. es muss mit entsprechenden Maßnahmen gerechnet werden. Das Eindringen von Grundwasser kann dagegen aufgrund des eher großen Grundwasserflurabstandes in dem durch die Baugrenzen abgegrenzten Bereich als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der Lage angrenzend an den engeren Talraumbereich / Talgrundbereich des „Krebsbachs“; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Trotz des vergleichsweise geringen Flächenumgriffes ist das Vorhaben - allein schon aufgrund der vergleichsweise sensiblen Standort-Lage der neu ausgewiesenen Bauland-Flächen im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes sowie i.V.m. den vorrangig baubedingt erfolgenden, flächenhaften und teils ausgeprägten Geländeänderungen (insb. Anhebungen & Aufschüttungen / deutliche Anböschungen) mit entsprechenden Auswirkungen / deutlichen Veränderungen auf die gebietsbezogene Situation des Schutzgutes - generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise zumindest mittleren baube-

dingten Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 6 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht mehr auf der gesamten Fläche vorhanden ist.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung von Flächen: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter kann aufgrund der topographischen Verhältnisse als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden. Allerdings mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser zu rechnen bzw. kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Ergebnis: (Geringe bis) mittlere anlagebedingte Erheblichkeit; v.a. aufgrund von Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der Lage angrenzend an den engeren Talraumbereich / Talgrundbereich des „Krebsbachs“. Diese Einstufung setzt die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, der gebietsinternen Ausgleichsfläche am westlichen Hangfußbereich und die o.g. Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (darunter auch eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen) voraus.

Trotz des vergleichsweise geringen Flächenumgriffes ist das Vorhaben - allein schon aufgrund der Standort-Lage der neu ausgewiesenen Bauland-Flächen im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes sowie i.V.m. den (vorrangig baubedingt) erfolgenden, flächenhaften und teils ausgeprägten Geländeänderungen (insb. Anhebungen & Aufschüttungen / deutliche Anböschungen) mit entsprechenden Auswirkungen / Veränderungen auf die gebietsbezogene Situation des Schutzgutes - generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise zumindest (geringen bis) mittleren anlagenbedingten Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

(Geringe bis) Mittlere Gesamt-Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der Lage angrenzend an den engeren Talraumbereich / Talgrundbereich des „Krebsbachs“. Diese Einstufung setzt die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, der gebietsinternen Ausgleichsfläche am westlichen Hangfußbereich und die o.g. Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (darunter auch eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen) voraus.

Trotz des vergleichsweise geringen Flächenumgriffes ist das Vorhaben - allein schon aufgrund der vergleichsweise sensiblen Standort-Lage der neu ausgewiesenen Bauland-Flächen im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes sowie i.V.m. den vorrangig baubedingt erfolgenden, flächenhaften und teils ausgeprägten Geländeänderungen (insb. Anhebungen & Aufschüttungen / deutliche Anböschungen) mit entsprechenden Auswirkungen / deutlichen Veränderungen auf die gebietsbezogene Situation des Schutzgutes - generell ebenfalls bereits mit einer insgesamt vergleichsweise zumindest (geringen bis) mittleren anlagenbedingten Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

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

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Die Flächen des Untersuchungsgebietes sind grundsätzlich als Teil des Kaltluftentstehungsgebietes entlang des Krebsbachs anzusprechen; das angrenzende „Lehenholz“, der nördliche Teilbereich des „Ungerhauser Waldes“, stellt ein großes Frischluftentstehungsgebiet dar. Das PG ist aufgrund der topographischen Situation / Lage an der das Krebsbachtal begrenzenden Hangeite Teilbereich der Luftaustausch- / Abflussbahn sowohl für die Frisch- als auch für die Kaltluft im von Süden nach Richtung Norden führenden Krebsbachtal.

Vorbelastungen

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

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr im Planungsgebiet und an den Zufahrtsstraßen, die aufgrund von Art und Umfang des Planvorhabens kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; v.a. aufgrund von Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Erhöhung der Barrierewirkung für die Frischluft, die vom Ungerhauser Wald in Richtung des Krebsbachtals abfließt, weitere Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten; allerdings sind die Auswirkungen / Beeinträchtigungen grundsätzlich und insbesondere auch für die nächstgelegenen Siedlungsbereiche aufgrund von Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzung / Umfang der zulässigen Bebauung als geringfügig / insgesamt nicht relevant zu bewerten.
- Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Allerdings ist vorliegend zu erwarten, dass die Gesamtsituation mittel- bis langfristig durch die kleinklimatische Verbesserung insb. in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung und Baugebietsdurchgrünung sowie die Umsetzung der gebietsinternen Ausgleichsfläche weitreichend ausgeglichen werden kann.
- (Zumindest temporär betrachtet) Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation in Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
- Umsetzung einer situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie der gebietsinternen Ausgleichsfläche.

- Nach derzeitigem Sachstand und den gebietsbezogenen langjährigen Beobachtungen ist insbesondere auch bezogen auf den Standort keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. Zudem (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung. Hier sind generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insb. durch die Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung anzuführen, wodurch diesbezüglich von einer grundsätzlichen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem nennenswerten / relevanten bzw. unverträglichen Anstieg auszugehen (der zudem das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt).
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Andienungsverkehr – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem nennenswerten / relevanten bzw. unverträglichen Anstieg auszugehen (der zudem das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt).
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Ergebnis: Geringe Gesamt-Erheblichkeit zu erwarten, insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage (insb. auch zum angrenzenden / nächstgelegenen Siedlungsbestand), Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens. Zudem (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung. Hier sind generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insbesondere durch die Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung anzuführen, wodurch diesbezüglich von einer grundsätzlichen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten (darunter auch eine gemeinsame Ortseinsicht / gesonderter Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu) festgestellt wurden.

Bestandssituation / Realnutzung

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

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind im Wesentlichen, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff sowie der beiden zukünftigen Baugrundstücke als Grünland-Flächen selbst (sowie der kleingärtnerisch genutzten Anlage am Nordostrand), die benachbarte Lage zu den nördlich angrenzenden wohngenutzten Anwesen des Baugebietes „Waldsiedlung“ (entsprechende Beunruhigungen z.B. optisch und temporär durch Lärm, Pflegemaßnahmen Außenanlagen, etc.) sowie die Nutzungen im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Stadel / der Feldscheune zu nennen. Im Winter werden (durch den Grundstückseigentümer bislang geduldet) Teilflächen des PG derzeit auch für freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittenfahren (temporär) mitgenutzt. Des Weiteren sind Vorbelastungen / Emissionen in einem gewissen Umfang bzw. zumindest temporär (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. dem Forstweg (Forststraße) vorhanden (ca. 3 bis 3,5 (4) m breite Wegefläche, die eine gekieste / geschotterte bzw. wassergebunden befestigte Oberfläche aufweist und als Erschließungsfläche des PG dient).

Weitere Vorbelastungen (v.a. auch hinsichtlich Lärm und optischer Beunruhigungen bzw. gewissermaßen auch bzgl. Abgasen und (Fein)Staub) bestehen durch den Flugverkehr i.V.m. dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen. Wie unter Ziffer 1.2.2 dieses Umweltberichtes ausgeführt, befindet sich das PG am nördlichen Rand innerhalb der Tagschutzzone 2 bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag von weniger als 60 db(A).

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen geprägten Bestands- / Realnutzungssituation (mit zudem gewissen Beunruhigungen / einem gewissen zusätzlichen Störungspotential ausgehend von dem unmittelbar nördlich angrenzenden, wegemäßig gut mit den Plangebietsflächen verbundenen Siedlungsbestand), für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind im PG selbst und dessen Nahbereich / direkten räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die drei direkt an der westlichen Grenze des Vorhabengebietes vorhandenen Erlen liegen künftig im Randbereich bzw. knapp außerhalb der gebietsintern festgesetzten 10 m breiten Ausgleichflächen und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Des Weiteren ist insb. auch eine Beeinträchtigung / ein mögliches Beeinträchtigungspotential gegenüber den im Osten benachbarten Forstflächen inkl. deren Rand- / Übergangsbereichen zu den Offenlandflächen auszuschließen. Von der zukünftigen Bebauung ist im Wesentlichen eine Fläche mit regional typischer Wiesenvegetation i.V.m. einer vergleichsweise intensiv landwirtschaftlichen Grünlandnutzung betroffen.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens 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 an den vorwiegend nördlichen und östlichen, bereits außerhalb des Plangebietsumfangs gelegenen Randbereichen vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden mit Blick auf die strukturelle Gesamtsituation im Umfeld des Vorhabengebietes, bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (insbesondere auch i.V.m. der baulichen Verwertung / Umsetzung von Baumaßnahmen), ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im umliegenden Nahbereich vor. Nicht zuletzt dürften auf mittelfristige Sicht insbesondere auch die im Rahmen des Planvorhabens umgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen potentielle (Ersatz)Lebensräume für diese Arten im Plangebiets-Umgriff selbst darstellen.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen; Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es vorrangig zu einem Verlust von ca. 0,24 ha vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzter Flächen mit entsprechenden Vegetationsstrukturen; wobei rund 0,1 ha davon wiederum als Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie gebietsinterne Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch ggf. temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich insbesondere auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den insbesondere östlich benachbarten Wald / Forstflächen und den nördlich angrenzenden Privatgärten.

- Der angrenzende Ungerhauser Wald wird i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Die baulichen Anlagen weisen ausreichend Abstandsflächen auf.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von Lage sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen vergleichsweise intensiven landwirtschaftlich genutzten Vorprägung der Plangebietsflächen (vgl. Ausführungen zu Bestands- / Realnutzungssituation) - die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der gebietsinternen Ausgleichsfläche vorausgesetzt. Zwar weist das Vorhabengebiet, wie zuvor bereits mehrfach ausgeführt, im Allgemeinen eine relativ sensible Standort-Lage auf (die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen befinden sich direkt im Hangleitenbereich zwischen dem engeren Talgrundbereich des „Krebsbachs“ und der Wald- / Forstfläche des Ungerhauser Waldes), allerdings wird die potentielle Eingriffserheblichkeit gegenüber dem Schutzgut durch die vergleichsweise umfangreichen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung entsprechend vermindert.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe sämtliche Unterpunkte 1 bis 4 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung von randlichen, qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur situativ-bedarfsgerechten, räumlich nachhaltig wirksamen Baugebiets- / Ortsrandeingrünung im Süden und Westen des Plangebietes (sowie zusätzlich Umsetzung einer nach Westen hin, gegenüber dem engeren Talgrundbereich des „Krebsbach“-Talraumes vorgelagerten gebietsinternen Ausgleichsfläche); diese stellen im Vergleich insbesondere zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine grundsätzliche Lebensraum- / Strukturanreicherung dar.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, zu erwarten, v.a. aufgrund von Lage sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen vergleichsweise intensiven landwirtschaftlich genutzten Vorprägung der Plangebietsflächen (vgl. Ausführungen zu Bestands- / Realnutzungssituation) - die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der gebietsinternen Ausgleichsfläche vorausgesetzt. Zwar weist das Vorhabengebiet, wie zuvor bereits mehrfach ausgeführt, im Allgemeinen eine relativ sensible Standort-Lage auf (die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen befinden sich direkt im Hangleitenbereich zwischen dem engeren Talgrundbereich des „Krebsbachs“ und der Wald- / Forstfläche des Ungerhauser Waldes), allerdings wird die potentielle Eingriffserheblichkeit gegenüber dem Schutzgut durch die vergleichsweise umfangreichen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung entsprechend vermindert. In diesem Zusammenhang kommt es im Vergleich zur Bestandssituation insgesamt zu einer (arten)strukturellen Anreicherung insb. in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft gegenüber dem Talraum nach Richtung Süden und Westen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- i.V.m. der Bebauung / den baulichen Anlagen selbst gegenständlich nicht nennenswert bzw. ohne Relevanz.
- Die zusätzlichen bebauten Flächen führen - wenn auch in einem gegenständlich vergleichsweise geringfügigen Umfang - grundsätzlich auch zu einer gewissen, damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens bzw. zu einer Zunahme von Emissionen insb. entlang der Erschließungs- / Zufahrtsflächen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine im Vergleich zur Bestandssituation nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; vgl. vorstehende Begründung zu den anlagebedingten Auswirkungen.

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

Geringe Erheblichkeit, zu erwarten, v.a. aufgrund von Lage sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der bisherigen vergleichsweise intensiven landwirtschaftlich genutzten Vorprägung der Plangebietsflächen (vgl. Ausführungen zu Bestands- / Realnutzungssituation) - die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der gebietsinternen Ausgleichsfläche vorausgesetzt. Zwar weist das Vorhabengebiet, wie zuvor bereits mehrfach ausgeführt, im Allgemeinen eine relativ sensible Standort-Lage auf (die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen befinden sich direkt im Hangleitenbereich zwischen dem engeren Talgrundbereich des „Krebsbachs“ und der Wald- / Forstfläche des Ungerhauser Waldes), allerdings wird die potentielle Eingriffserheblichkeit gegenüber dem Schutzgut durch die vergleichsweise umfangreichen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung entsprechend vermindert. In diesem Zusammenhang kommt es im Vergleich zur Bestandssituation insgesamt zu einer (arten)strukturellen Anreicherung insb. in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft gegenüber dem Talraum nach Richtung Süden und Westen.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)**3.6.1 Bestand**Straßen- und Bahnverkehr

In einer Entfernung von über 200 m verläuft westlich/nordwestlich des PG die Kreisstraße MN 16 durch den Ortskern von Ungerhausen. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von dieser Kreisstraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Gleiches gilt in Zusammenhang mit der ca. 850 m bzw. der etwa 1,4 km nördlich des Plangebietes (PG) in West-Ost Richtung verlaufenden Trasse der Bahnlinie München–Lindau bzw. der Bundesautobahn A 96.

Flugverkehr / FluglärmFluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1 vom 06.11.2012

Das Plangebiet liegt etwa 450 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 (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012).

Aufgrund dieser räumlichen Lage des Plangebietes ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. der bestandskräftigen Lärmschutzverordnung auszugehen.

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 der 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).

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 Lärmbelästigung 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 rund 310 m bzw. 180 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 hatte (gem. einer aktuell erfolgten Anfrage besitzen diese Daten unverändert Gültigkeit). Für eine konfliktfreie, zukunftsorientierte Planung werden die dem Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegenden Schutzzonen-Konturen in den verfahrensgegenständlichen Planunterlagen berücksichtigt.

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 das Plangebiet 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 rund 310 m bzw. 180 m südlich des Plangebietes.

Innerhalb der betreffenden Tagschutzzone 2 dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn die festgelegten Schallschutzanforderungen 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 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) erforderlich und wird folglich im Bebauungsplan festgesetzt. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 db(A) bis 60 dB(A)).

Darüber hinaus erfolgt im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten bzgl. der im Plangebiet grundsätzlich weiterhin zulässigen Nutzungen die Festsetzung, dass 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.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die Nutzung der westlich im Krebsbachtal gelegenen landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie die bereits vorhandene Nutzungs- / Siedlungsstruktur im Umfeld des Vorhabengebietes ist von keinen Auswirkungen in einem hierfür unüblichen Umfang bzw. insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Bei Neuschaffung von Wohnungen sind bzgl. der Fluglärmsituation / Berücksichtigung der Belange i.V.m. dem Verkehrsflughafen Memmingen Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) zu beachten.
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 (gemäß § 3 der Zweiten Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV)). Zudem ist eine Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) im PG unzulässig (vgl. § 11. der textlichen Festsetzungen sowie Ziffer 9.2 der Begründung des Bebauungsplans).
- Für die Errichtung von Luftwärmepumpen Festlegung von höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (vgl. § 11. der textlichen Festsetzungen sowie Ziffer 9.3 der Begründung des Bebauungsplans).
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; bei Einhaltung der Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes / Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs der Nutzungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe sämtliche Unterpunkte 1 bis 3 zu den anlagenbedingten Auswirkungen.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem nennenswerten / relevanten bzw. unverträglichen Anstieg auszugehen (der zudem das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt).
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Andienungsverkehr – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem nennenswerten / relevanten bzw. unverträglichen Anstieg auszugehen (der zudem das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; bei Einhaltung der Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes / Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs der Nutzungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; bei Einhaltung der Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes / Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs der Nutzungen. Des Weiteren ist im All-

gemeinen bezogen auf das Schutzgut, aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie räumlicher Lage, Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie die bereits vorhandene Nutzungs- / Siedlungsstruktur im Umfeld des Vorhabengebietes ist, von keinen Auswirkungen in einem hierfür unüblichen Umfang bzw. insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen.

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Der Großteil des Plangebietes (PG) bzw. die Flächen der beiden zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke selbst werden in erster Linie vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am äußersten nordöstlichen Randbereich der Grünlandflächen ist in einem Umgriff von rund 30 m² zudem eine umfriedete, kleingärtnerisch genutzte Anlage u.a. auch mit einem Gewächshaus vorhanden.

In Bezug auf eine direkte Erholungsnutzung ist grundsätzlich festzuhalten, dass - durch den Grundstückseigentümer bislang auf dessen Grundstücks-Flächen geduldet - Teilflächen des PG in der Vergangenheit / bisher im Winter (bzw. vorrangig temporär / zeitweise während der Wintermonate) für freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittenfahren (temporär) mitgenutzt wurden.

Ferner ist i.V.m. den als Erschließungsflächen des PG mit überplanten Forstwegefächern (Forststraße), östlich angrenzend an die Baugrundstücke (entlang der (oberen) Hangleiten-Kante in Nord-Süd-Richtung verlaufend, ca. 3 bis 3,5 (4) m breit mit gekiester / geschotterter bzw. wassergebunden befestigter Oberfläche) ganzjährig davon auszugehen, dass eine Nutzung durch Erholungssuchende (Fußgänger, Radfahrer, etc.) / i.V.m. der Freizeitgestaltung von Teilen der Bevölkerung und insbesondere aus dem angrenzenden Baugebiet „Waldsiedlung“ heraus erfolgt. Somit weisen die überplanten Flächen grundsätzlich eine gewisse (i.V.m. der Mitnutzung temporär in den Wintermonaten, bislang „geduldete“ Nutzungs-)Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder bezogen auf die Wegeflächen eine Eignung i.V.m. der Naherholung auf. Die Wegeflächen bzw. Forstwegefächern (Forststraße) ist auch ein Teilabschnitt eines ausgeschilderten Wanderweges.

Bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation weiterführend wird auf die vorstehende Ziffer 2.1.1 des Umweltberichtes verwiesen.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Für die indirekte Erholungsnutzung, darunter insbesondere den freien Blick in die Landschaft bzw. den Blick und Genuss / die Freude an der Betrachtung und Wirkung des Landschaftsraumes (bzw. an der ortstypischen, heimischen Umgebung / Kulturlandschaft), weist das Vorhabengebiet ebenfalls eine gewisse Bedeutung auf.

Zum einen befindet sich das PG im südlichen Anschluss an das Baugebiet „Ungerhausen - Waldsiedlung“ entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des Krebsbach-Talraumes und damit mit Blick / aus der Perspektive bzw. in Verbindung mit der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus in einer diesbezüglich grundsätzlich vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage, gerade auch in Bezug auf das gegenständliche Umweltschutzgut Mensch (Erholung).

Zum anderen hat man von den vorbeschriebenen, erhöht gelegenen Forstwegefächern aus (Forststraße, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante der östlichen „Krebsbach“-Talleite) teils auch einen räumlich durchaus ansprechend-gefälligen Blick - wie im Übrigen an den Standorten in erhöhter Lage im Bereich der östlichen „Krebsbach“-Hangleite generell üblich - insbesondere in Richtung Westen und Südwesten in den engeren „Krebsbach“-Talraum hinein („über das Krebsbachtal hinweg“) sowie abschnittsweise auch auf den unmittelbar im Talgrundbereich bzw. topographisch deutlich niedriger ge-

gelegenen Ortskernbereich von Ungerhausen. (Historisch) besondere Blickachsen oder Blickbeziehungen beispielsweise zwischen zwei Denkmalträchtigen Bereichen / Punkten, etc. (z.B. zwischen dem Kirchturm St. Johannes Baptist und einer Kapelle oder einem sonst. besonderen kultur- / siedlungshistorischen Punkt und einem anderweitigen besonderen Standort wie z.B. einem Wegekreuz, Marterl oder dgl., welcher ggf. dann auch mit einem besonderen Aussichtspunkt / -bereich in Verbindung zu bringen wäre) sind allerdings nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

In Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Anwesen Fl.-Nr. 133/40 sind dagegen keine Auswirkungen bzgl. der indirekten Erholungsnutzung / vorrangig dem Blick in die freie Landschaft zu erwarten, da sich an den relevanten Blickrichtungen von diesem Grundstück aus nach Richtung Westen und Südwestengrundsätzlich keine wesentlichen Veränderung ergeben.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Beeinträchtigung / Störung der Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Temporäre Beeinträchtigung in Zusammenhang mit der zuvor ausgeführten indirekte Erholungsnutzung, darunter insbesondere auch i.V.m. der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus (aufgrund der erhöhten räumlichen Lage).
- Temporäre Beeinträchtigung des Blickes / der räumlichen Perspektive, insbesondere in Richtung Westen und Südwesten in den engeren „Krebsbach“-Talraum hinein („über das Krebsbachtal hinweg“) sowie abschnittsweise auch auf den unmittelbar im Talgrundbereich bzw. topographisch deutlich niedriger gelegenen Ortskernbereich von Ungerhausen, von den vorbeschriebenen, erhöht gelegenen Forstwegflächen aus (Forststraße, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante der östlichen „Krebsbach“-Talleite).
- Verlust der Flächen / Teilflächen, die - durch den Grundstücks-Eigentümer bislang auf dessen Grundstücks-Flächen geduldet - in der Vergangenheit / bisher im Winter (bzw. vorrangig temporär / zeitweise während der Wintermonate) für freizeitleiche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittschuhfahren (temporär) mitgenutzt wurden.

Ergebnis: Mittlere bis hohe Erheblichkeit zu erwarten; zwar treten die baubedingten Auswirkungen nur temporär auf und auch handelt sich bei dem Vorhaben insgesamt um einen vergleichsweise nur geringen Flächenumfang (2 Baugrundstücke mit einer Wohnbebauung und max. zulässiger GRZ von 0,35; vgl. hierzu insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens).

Allerdings sind die baubedingten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut sowohl durch die vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesenen Bauland-Flächen sich im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes befinden (bzw. insbesondere auch i.V.m. mit der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus), als auch in Zusammenhang mit den vorrangig baubedingt erfolgenden, flächenhaften und teils ausgeprägten Geländeänderungen (insb. Anhebungen & Aufschüttungen / deutliche Anböschungen) vorliegend dennoch mit einer insgesamt vergleichsweise mittleren bis hohen baubedingten Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigung in Zusammenhang mit der zuvor ausgeführten indirekte Erholungsnutzung, darunter insbesondere auch i.V.m. der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus (aufgrund der erhöhten räumlichen Lage).
- Durch die Bebauung örtlich abschnittsweise, dauerhafte Beeinträchtigung des Blickes / der räumlichen Perspektive, insbesondere in Richtung Westen und Südwesten in den engeren „Krebsbach“-Talraum hinein („über das Krebsbachtal hinweg“) sowie abschnittsweise auch auf den unmittelbar im Talgrundbe-

reich bzw. topographisch deutlich niedriger gelegenen Ortskernbereich von Ungerhausen, von den vorbeschriebenen, erhöht gelegenen Forstwegefleichen aus (Forststraße, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante der östlichen „Krebsbach“-Talleite).

- Dauerhafter Verlust der Flächen / Teilflächen, die - durch den Grundstücks-Eigentümer bislang auf dessen Grundstücks-Flächen geduldet - in der Vergangenheit / bisher im Winter (bzw. vorrangig temporär / zeitweise während der Wintermonate) für freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittensfahren (temporär) mitgenutzt wurden.
- Keine Beeinträchtigung von (historisch) besonderen Blickachsen oder Blickbeziehungen beispielsweise zwischen zwei Denkmalträchtigen Bereichen / Punkten, etc. (z.B. zwischen dem Kirchturm St. Johannes Baptist und einer Kapelle oder einem sonst. besonderen kultur- / siedlungshistorischen Punkt).
- In Verbindung mit dem Gebäudebestand sind keine Auswirkungen bzgl. der indirekten Erholungsnutzung / vorrangig dem Blick in die freie Landschaft zu erwarten.
- Umsetzung situativ-bedarfsgerechter, vergleichsweise stark ausgeprägter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (v.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen sowie insbesondere auch i.V.m. der Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen), um den Auswirkungen auf das Schutzgut im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. in einem erforderlichen Ausmaß entgegenzuwirken.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie der besonderen räumlichen Lage und v.a. Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der umfassenden und weitreichend in Bezug auf die besondere, vergleichsweise sensible Standort-Situation getroffenen diesbezüglichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.

Zwar erfolgen durch das Vorhaben / die zur Umsetzung geplanten baulichen Anlagen Beeinträchtigungen bzw. entsprechende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) in erster Linie bzgl. der indirekten Erholungsnutzung im Plangebietsumgriff (Blick und Genuss / Freude am Landschaftsraum bzw. an der ortstypischen, heimischen Umgebung / Kulturlandschaft). In Bezug auf die vorliegend grundsätzlich ebenfalls betroffene direkte Erholungsnutzung (vorrangig temporär / zeitweise während der Wintermonate) ist grundsätzlich festzuhalten, dass - durch den Grundstücks-Eigentümer bislang auf dessen Grundstücks-Flächen geduldet - Teilflächen des PG in der Vergangenheit / bisher im Winter für freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittensfahren (temporär) mitgenutzt wurden.

Allerdings kann den schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf ziel führend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des

Vorhabens ist grundsätzlich von keinem nennenswerten / relevanten bzw. unverträglichen Anstieg auszugehen (der zudem das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt).

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Andienungsverkehr – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem nennenswerten / relevanten bzw. unverträglichen Anstieg auszugehen (der zudem das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie der besonderen räumlichen Lage und v.a. Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens; insbesondere in Berücksichtigung der Umsetzung der umfassenden und weitreichend in Bezug auf die besondere, vergleichsweise sensible Standort-Situation getroffenen diesbezüglichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (als wesentliche Voraussetzung für diese Bewertung!).

Zwar erfolgen durch das Vorhaben / die zur Umsetzung geplanten baulichen Anlagen Beeinträchtigungen bzw. entsprechende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) in erster Linie bzgl. der indirekten Erholungsnutzung im Plangebietsumgriff (Blick und Genuss / Freude am Landschaftsraum bzw. an der ortstypischen, heimischen Umgebung / Kulturlandschaft). In Bezug auf die vorliegend grundsätzlich ebenfalls betroffene direkte Erholungsnutzung (vorrangig temporär / zeitweise während der Wintermonate) ist grundsätzlich festzuhalten, dass - durch den Grundstücks-Eigentümer bislang auf dessen Grundstücks-Flächen geduldet - Teilflächen des PG in der Vergangenheit / bisher im Winter für freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittensfahren (temporär) mitgenutzt wurden.

Allerdings kann den schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf ziel führend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt.

Die Gesamt-Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut sind aufgrund dieser Umsetzung situativ bedarfsgerechter, vergleichsweise stark ausgeprägter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen deshalb vorliegend (trotz der besonderen Standortsituation) entsprechend mit einer insgesamt vergleichsweise nur geringen bis mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.8 Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung, Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie besondere Blickbeziehungen

Das Vorhabengebiet befindet sich im südlichen Anschluss an das Baugebiet „Ungerhausen - Waldsiedlung“ entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des Krebsbach-Talraumes und damit mit Blick / aus der Perspektive bzw. in Verbindung mit der räumlichen

Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus in einer diesbezüglich grundsätzlich vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage, gerade auch in Bezug auf das gegenständliche Umweltschutzgut (Orts- /) Landschaftsbild.

Der Großteil des Plangebietes (PG) bzw. die Flächen der beiden zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke selbst werden in erster Linie vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am äußersten nordöstlichen Randbereich der Grünlandflächen ist in einem Umgriff von rund 30 m² zudem eine umfriedete, kleingärtnerisch genutzte Anlage u.a. auch mit einem Gewächshaus vorhanden.

Östlich angrenzend an die Baugrundstücke, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante ist in Nord-Süd-Richtung verlaufend ein ca. 3 bis 3,5 (4) m breiter Forstweg (Forststraße) innerhalb einer ca. 6,5 – 8,5 m breit abgemerkten Grundstücksfläche vorhanden, welcher eine gekieste / geschotterte bzw. wassergebunden befestigte Oberfläche aufweist und als Erschließungsfläche des PG dient. Dieser zweigt am Ostrand des PG im Rahmen einer gut ausgebauten und entsprechend wahrnehmbaren Wegegabelung zudem nach Richtung Osten in das „Lehenholz“ ab.

Darüber hinaus ist das Plangebietsumfeld bzw. dessen räumlich-funktionaler Flächenumgriff im Wesentlichen geprägt durch die nördlich an das Vorhabengebiet anschließende bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Ungerhausen - Waldsiedlung“ und einen südlich benachbart, unmittelbar entlang der vorbeschriebenen Forstwegeflächen (Forststraße) angrenzenden Stadel (Feldscheune). Des Weiteren befinden sich, das Gebiet gesamtträumlich (im Hintergrundbereich) ebenfalls in starkem Maße mitprägend, in jeweils ca. 30 m Entfernung zu den Plangebietsflächen nach Richtung Osten / Nordosten und Süden / Südosten Flächen des „Lehenholzes“ (nördlicher Teilbereich des „Ungerhauser Waldes“). Zudem als den PG-Umgriff deutlich mitprägende Strukturen zu nennen sind die bestehenden 3 Erlen mittleren Alters (darunter auch eine zweistämmige), welche sich direkt an der westlichen Plangebietsgrenze, im Hangfuß-Bereich bzw. am Übergang der Hangleite in den nur leicht geneigten (engeren) Talraum- / Talgrundbereich befinden.

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

In Bezug auf die Situation bzw. die Thematik der Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie im Hinblick auf besondere Blickbeziehungen ist auszuführen, dass man von den vorbeschriebenen, erhöht gelegenen Forstwegeflächen aus (Forststraße, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante der östlichen „Krebsbach“-Talleite) teils auch einen räumlich durchaus ansprechend-gefälligen Blick hat (wie im Übrigen an den Standorten in erhöhter Lage im Bereich der östlichen „Krebsbach“-Hangleite generell üblich); - insbesondere in Richtung Westen und Südwesten in den engeren „Krebsbach“-Talraum hinein („über das Krebsbachtal hinweg“) sowie abschnittsweise auch auf den unmittelbar im Talgrundbereich bzw. topographisch deutlich niedriger gelegenen Ortskernbereich von Ungerhausen.

(Historisch) besondere Blickachsen oder Blickbeziehungen beispielsweise zwischen zwei Denkmalträchtigen Bereichen / Punkten, etc. (z.B. zwischen dem Kirchturm St. Johannes Baptist und einer Kapelle oder einem sonst. besonderen kultur- / siedlungshistorischen Punkt und einem anderweitigen besonderen Standort wie z.B. einem Wegekreuz, Marterl oder dgl., welcher ggf. dann auch mit einem besonderen Aussichtspunkt / -bereich in Verbindung zu bringen wäre) sind allerdings nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

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

Vorbelastungen

Bzgl. der Vorbelastungen des PG wird auf die Inhalte der vorstehenden Ziffer 2.1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Beeinträchtigung / Störung der Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Temporäre Beeinträchtigung in Zusammenhang insbesondere auch mit dem zuvor ausgeführten Blick / der Perspektive bzw. in Verbindung mit der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus (aufgrund der erhöhten räumlichen Lage).
- Temporäre Beeinträchtigung des Blickes / der räumlichen Perspektive, insbesondere in Richtung Westen und Südwesten in den engeren „Krebsbach“-Talraum hinein („über das Krebsbachtal hinweg“) sowie abschnittsweise auch auf den unmittelbar im Talgrundbereich bzw. topographisch deutlich niedriger gelegenen Ortskernbereich von Ungerhausen, von den vorbeschriebenen, erhöht gelegenen Forstwegefleichen aus (Forststraße, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante der östlichen „Krebsbach“-Talleite).

Ergebnis: Mittlere bis hohe Erheblichkeit zu erwarten (unter Berücksichtigung dessen, dass die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen an sich nicht dauerhaft sind); zwar treten die baubedingten Auswirkungen nur temporär auf und auch handelt sich bei dem Vorhaben insgesamt um einen vergleichsweise nur geringen Flächenumgriff (2 Baugrundstücke mit einer Wohnbebauung und max. zulässiger GRZ von 0,35; vgl. hierzu insbesondere Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens).

Allerdings sind die baubedingten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut durch die vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesenen Bauland-Flächen sich im Bereich der östlichen Hangleite entlang des „Krebsbach“-Talraumes befinden (bzw. insbesondere auch eine erhöhte räumliche Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus aufweisen), sowie auch in Zusammenhang mit den vorrangig baubedingt erfolgenden, flächenhaften und teils ausgeprägten Geländeveränderungen (insb. Anhebungen & Aufschüttungen / deutliche Anböschungen) vorliegend mit einer insgesamt vergleichsweise mittleren bis hohen baubedingten Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigung in Zusammenhang insbesondere auch mit dem zuvor ausgeführten Blick / der Perspektive bzw. in Verbindung mit der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung) aus dem Talraum heraus (aufgrund der erhöhten räumlichen Lage).
- Durch die Bebauung örtlich abschnittsweise, dauerhafte Beeinträchtigung des Blickes / der räumlichen Perspektive, insbesondere in Richtung Westen und Südwesten in den engeren „Krebsbach“-Talraum hinein („über das Krebsbachtal hinweg“) sowie abschnittsweise auch auf den unmittelbar im Talgrundbereich bzw. topographisch deutlich niedriger gelegenen Ortskernbereich von Ungerhausen, von den vorbeschriebenen, erhöht gelegenen Forstwegefleichen aus (Forststraße, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante der östlichen „Krebsbach“-Talleite).
- Keine Beeinträchtigung von (historisch) besonderen Blickachsen oder Blickbeziehungen beispielsweise zwischen zwei Denkmalträchtigen Bereichen / Punkten, etc. (z.B. zwischen dem Kirchturm St. Johannes Baptist und einer Kapelle oder einem sonst. besonderen kultur- / siedlungshistorischen Punkt).
- Umsetzung situativ-bedarfsgerechter, vergleichsweise stark ausgeprägter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (v.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen sowie insbesondere auch i.V.m. der Ausbildung eines qualitativvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen), um den Auswirkungen auf das Schutzgut im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. in einem erforderlichen Ausmaß entgegenzuwirken.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie der besonderen räumlichen Lage und v.a. Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens; insbesondere auch in

Berücksichtigung der umfassenden und weitreichend in Bezug auf die besondere, vergleichsweise sensible Standort-Situation getroffenen diesbezüglichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (als wesentliche Voraussetzung für diese Bewertung!).

Zwar erfolgen durch das Vorhaben / die zur Umsetzung geplanten baulichen Anlagen Beeinträchtigungen bzw. entsprechende Auswirkungen auf das Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild, da sich das PG im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des „Krebsbach“-Talraumes und damit in einer grundsätzlich vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage (i.V.m. der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung)) befindet.

Allerdings kann den schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. im erforderlichen Ausmaß situativ-bedarfsgerecht entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umweltschutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf zielführend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Mittlere Gesamt-Erheblichkeit zu erwarten, aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie der besonderen räumlichen Lage und v.a. Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens; insbesondere in Berücksichtigung der Umsetzung der umfassenden und weitreichend in Bezug auf die besondere, vergleichsweise sensible Standort-Situation getroffenen diesbezüglichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (als wesentliche Voraussetzung für diese Bewertung!).

Zwar erfolgen durch das Vorhaben / die zur Umsetzung geplanten baulichen Anlagen Beeinträchtigungen bzw. entsprechende Auswirkungen auf das Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild, da sich das PG im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des „Krebsbach“-Talraumes und damit in einer grundsätzlich vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage (i.V.m. der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung)) befindet.

Allerdings kann den schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. im erforderlichen Ausmaß situativ-bedarfsgerecht entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umweltschutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf zielführend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt.

Die Gesamt-Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut sind aufgrund dieser Umsetzung situativ-bedarfsgerechter, vergleichsweise stark ausgeprägter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen deshalb vorliegend (trotz der besonderen, vergleichsweise sensiblen Standortsituation) entsprechend mit einer insgesamt vergleichsweise (nur) mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriffs sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter

Der Großteil des Plangebietes (PG) bzw. die Flächen der beiden zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke selbst werden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am äußersten nordöstlichen Randbereich der Grünlandflächen befindet sich in einem Umgriff von rund 30 m² zudem eine umfriedete, kleingärtnerisch genutzte Anlage u.a. auch mit einem Gewächshaus. Außer den bestehenden Verkehrs- / Erschließungsflächen sind im Plangebiet insgesamt keine in besonderem Maße nennenswerte Sachgüter vorhanden.

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

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase Beeinträchtigungen an den Erschließungsstraßen nicht auszuschließen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem nennenswerten / relevanten bzw. unverträglichen Anstieg auszugehen (der zudem das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt).

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkt zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten; v.a. aufgrund der Realnutzungs- / Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Nutzung insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation (auch wenn es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt) weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da in der näheren Umgebung Ausweichflächen in ausreichendem Ausmaß vorhanden sind.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung Auswirkungen sowohl auf das Schutzgut (*Orts- / Landschaftsbild*) als auch auf das Schutzgut Mensch (*Immissionsschutz* und in diesem Fall auch *Erholung* – nicht nur *indirekte Erholungsnutzung* durch Blick und Genuss / Freude am Landschaftsraum bzw. an der ortstypischen, heimischen Umgebung / Kulturlandschaft sondern vorliegend zudem auch zumindest teilweise und *temporär direkte Erholungsnutzung* bzw. zeitweise während der Wintermonate i.V.m. freizeithlichen, wintersportlichen Aktivitäten / insb. „Schlittenfahren“) mit sich bringen.

Insbesondere den Auswirkungen auf das Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild sowie Mensch (indirekte Erholungsnutzung) kann dabei jedoch im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. im erforderlichen Ausmaß entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf zielführend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch (direkte Erholungsnutzung; vorrangig temporär / zeitweise während der Wintermonate) ist grundsätzlich festzuhalten, dass - durch den Grundstücks-Eigentümer bislang auf dessen Grundstücks-Flächen geduldet - Teilflächen des PG in der Vergangenheit / bisher im Winter für freizeithliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittenfahren (temporär) mitgenutzt wurden.

3.10.2 Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben auszuschließen bzw. nicht relevant.

3.10.3 Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen. Im Wesentlichen stellen die neu für die beiden wohngenutzten Baugrundstücke in Anspruch genommenen Flächenbereiche Grünland dar, das vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

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

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / Gebäude selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Ziegelsteine, Beton, Stahl, Glas und handelsübliche Dämmstoffe etc.) keine Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ vorgesehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.
- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.

- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblicher Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch die Nutzung sind zusätzliche Emissionen einerseits durch Hausbrand, andererseits durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu den beiden geplanten Wohnhäusern zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Erschließung bzgl. der Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet gesichert, z.B. nach entsprechender Erweiterung / Verlängerung des Abwasserkanalnetzes. Für die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen sind die Müllsammelbehälter zu den entsprechenden Leerungszeiten zwingend an der bereits bestehenden Wendeanlage am südöstlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Wald“ (auf Flurnr. 113/28; zwischen den Anwesen „Am Wald“ Haus-Nrn. 27 und 28 gelegen) im direkten nördlichen Anschluss an den PG-Geltungsbereich bereitzustellen (Hinweis für die Bauwerber: dies entspricht einer Entfernung von ca. 80 und 100 m nördlich der beiden verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke!). Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung. Diesbezüglich wird auf Ziffer 10.2.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

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

Geringe Erheblichkeit

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz

zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Insbesondere im Rahmen der Bauphase(n) ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Erschließung bzgl. der Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet gesichert, z.B. nach entsprechender Erweiterung / Verlängerung des Abwasserkanalnetzes. Für die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen sind die Müllsammelbehälter zu den entsprechenden Leerungszeiten zwingend an der bereits bestehenden Wendeanlage am südöstlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Wald“ (auf Flurnr. 113/28; zwischen den Anwesen „Am Wald“ Haus-Nrn. 27 und 28 gelegen) im direkten nördlichen Anschluss an den PG-Geltungsbereich bereitzustellen (Hinweis für die Bauwerber: dies entspricht einer Entfernung von ca. 80 und 100 m nördlich der beiden verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke!). Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung. Diesbezüglich wird auf Ziffer 10.2.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Im PG und dessen Umgriff sind nach derzeiti-

gem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe bzw. keine Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber v.a. dem wohngenutzten Siedlungsbestand vorhanden.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die vorstehenden Ausführungen im gegenständlichen Umweltbericht insbesondere zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und des Kapitels 3.3.1 – Bestandssituation bzgl. Oberflächengewässer und Grundwasser wird verwiesen.

Auswirkungen

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

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe. Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

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

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt auch weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von dem äußersten westlichen Randbereich, der als gebietsinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, liegt das Plangebiet auch nicht so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Hochwassergefährdung der Bereiche, die bebaut werden, durch den etwa 120 m westlich des PG verlaufenden „Krebsbach“ ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten (vgl. hierzu auch Ziffer 3.2.1 dieses Umweltberichtes) nicht vorhanden.

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können!

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; vorhabenintern bedingte / vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte / auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; vorhabenintern bedingte / vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte / auf das PG einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis können maximal ca. 800 m² bzw. rund 23 % der Plangebietsfläche neu überbaut bzw. versiegelt werden. Dagegen werden knapp 12 % der Plangebietsfläche als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ festgesetzt und nochmals etwa 17% als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Insgesamt werden folglich knapp 30% der Plangebietsfläche für Maßnahmen neu in Anspruch genommen, die letztlich der Lebensraum- / Strukturanreicherung dienen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Festsetzung sickerfähiger-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; i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Dringende Empfehlung, dass insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation mit einem eventuellen Auftreten von Hang- / Schichtenwasser bzw. der Lage des westlichen Plangebietsrandes im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie der räumlichen Nähe zu Fließgewässern im gegenständlichen Planungsfall sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung sowohl der gebietsinternen Ausgleichsfläche als auch der situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Ortsrand- bzw. Baugebieteingrünung, u.a. auch mit dem Ziel klein-klimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.

Schutzgut Flora und Fauna

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“, entlang der südlichen Grenze sowie im Westen des Plangebietes jeweils mit einer Breite von 5,0 m – mit den Zielen der Strukturanreicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Im Vergleich zur bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzliche Lebensraum- / Strukturanreicherung.
- Ergänzung der grünordnerischen Planungskonzeption durch ein etwa 585 m² umfassende gebietsinterne Ausgleichsfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Lebensraum- / Strukturanreicherung am Rand des Talraums des „Krebsbachs“.
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Festsetzung zur Beachtung der Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) bei der Neuschaffung von Wohnungen in der voraussichtlichen Tagschutzzone 2 des nahe gelegenen Verkehrsflughafens Memmingen.
- Darüber hinaus erfolgt im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten bzgl. der im Plangebiet grundsätzlich weiterhin zulässigen Nutzungen die Festsetzung, dass eine Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) unzulässig ist.
- Für die Errichtung von Luftwärmepumpen Festlegung von höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild sowie Mensch (Erholung)

- Umsetzung situativ-bedarfsgerechter, vergleichsweise stark ausgeprägter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.

In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitativvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf zielführend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 585 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 585 m² wird vollständig gebietsintern Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 134/1 und 134/2, jeweils der Gemarkung Ungerhausen auf Privatgrund zugeordnet bzw. festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte des § 9 der „Festsetzungen durch Text“ sowie der Ziffer 8. der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen in Verbindung mit einer vertieften ortsplanerischen Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. Überprüfung vorhandener Bauflächen-Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.) ist im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (s. insbesondere auch Ausführungen unter dem Kapitel 1 „Anlass und Zielsetzung“ der Planung).

Gleichwohl ist generell festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insb. Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Ungerhausen ein zentrales / sehr bedeutendes Handlungsfeld darstellt. Auch werden entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten seitens der Gemeinde (v.a. vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls anzumerken, dass die Gemeinde aktuell die Aufstellung eines innerörtlichen Rahmenplans mit der Zielsetzung einer weiteren Optimierung der Potentiale / priorisierenden Verfolgung und Umsetzung von Maßnahmen zur Innerortsentwicklung betreibt bzw. durchführt.

Allerdings handelt es sich bei der gegenständlichen Planung um ein konkret standortbezogenes Vorhaben zur zielführenden Arrondierung des Siedlungsgefüges am Ostrand von Ungerhausen bzw. im südlichen Anschluss an das Baugebiet „Ungerhausen - Waldsiedlung“ in einem weitreichend gesamtgebietsverträglichen Umfang (Siedlungserweiterung um lediglich 2 Baugrundstücke), das zudem im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamtes Unterallgäu (darunter insb. dem Bauamt / der Bauverwaltung sowie der Unteren Naturschutzbehörde) abgestimmt wurde.

Mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung erfolgt, gerade auch in Berücksichtigung der vorhanden Erschließungs- und Flächenpotentiale, die situativ-bedarfsgerechte Ergänzung des Siedlungsgefüges um 2 weitere Wohnbaugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer (gesamtgebiets)verträglichen Baugebiets- / Siedlungsarrondierung sowie die Ausbildung einer langfristigen, qualitätsvollen Ortsrandsituation. Dabei werden insbesondere auch die Belange i.V.m. der vergleichsweise

sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach-Hangleite durch entsprechende planungskonzeptionell zielführende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend und insgesamt bestmöglich berücksichtigt.

Außerdem ist festzuhalten, dass die Gemeinde mit dem Planvorhaben auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Ortes reagiert und zwei qualitätsvolle Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende Bebauung für die Bevölkerung (ortsansässige junge Familien) schafft. Die Planung dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder.

Im Ergebnis setzt die Gemeinde damit im Rahmen der gegenständlichen Planung in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale vorrangig die Zielsetzung des LEP 3.3 (Z) um bzw. neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Des Weiteren erfolgt insbesondere auch die Berücksichtigung des Grundsatzes des LEP 3.1 (G), nämlich die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten bzw. die Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Grundlegende Planungsalternativen / -varianten erscheinen im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens gerade im Hinblick auf die getroffene „Festsetzungskulisse“ der zentralen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte - welche in besonderem Maße auf die Wesentlichen zu berücksichtigenden Belange i.V.m. der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plangebietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einsehbaren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen „Krebsbach“-Hangleite abgestellt ist - nicht zielführend bzw. nicht relevant zu sein.

Zudem ist festzuhalten, dass bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bzw. deutlich vor der Erstellung der Vorentwurfsfassung der vorliegenden Planunterlagen - seit Ende des Jahres 2020 / Anfang des Jahres 2021 - v.a. im Hinblick auf die „Raumwirksamkeit“ der zur Umsetzung kommenden baulichen Anlagen (darunter insbesondere in Bezug auf die maximal zulässige Höhenentwicklung sowie Kubatur / Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude) alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend durch die Gemeinde geprüft wurden; vorrangig mit der Zielsetzung Beeinträchtigungen v.a. auch gegenüber dem Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild bzw. in Bezug auf die Fernwirkung des Gesamtgebietes i.V.m. dem Landschaftsraum des „Krebsbach“-Tals möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

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

Insbesondere standen Varianten sowohl mit deutlich breiter vorgesehenen Gebäude-Kubaturen als auch mit, im Vergleich zur vorliegenden Planung, größeren Höhenentwicklungen bzw. höher aufragenden Gebäudehöhen (Wand- und Firsthöhen) zur Diskussion.

In Berücksichtigung der gegenständlich prioritären Belange und insb. der möglichen Auswirkungen bzgl. Fernwirkung / Erscheinungsbild des Baugebietes in Richtung des Talraumes nach Südwesten und Westen fielen dabei die diesbezüglich „vorgezogenen gesamtplanerischen Abwägungs-Entscheidungen“ allerdings zugunsten der getroffenen „Festsetzungs-Kulisse“ der plangegegenständlichen Variante aus. Diese

stellt bzgl. der Fernwirkung / der Belange des Schutzgutes (Orts- /) Landschaftsbild aufgrund der differenziert getroffenen Festsetzungen v.a. zu den Gebäudehöhen i.V.m. den Regelungen zu Geländeanhebungen / -aufschüttungen sowie den festgesetzten Maßnahmen und Flächen zur Baugebiets- / Ortsrandeinguhrung die aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt gebietsverträglichste Plangebietsentwicklung in einem abschließend situativ-bedarfsgerechten Umfang dar. An dieser Stelle wird neuerlich auf die Inhalte der Unterlage „Längsprofil / schematisch-plangraphischer Funktionsschnitt (...); bsp. Bereich Grundstück Fl.-Nr. 134/2“ unter der vorstehenden Ziffer 5.1.2 der Begründung zur inhaltlich-funktionalen Verdeutlichung weiterführend verwiesen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine zusätzlich weiterführende Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insbesondere auch im Hinblick auf das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung und der Fern- / Raumwirkung der Bebauung im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Entsprechende Alternativen wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld eingehend geprüft und die daraus hervorgehenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert; - unter der Maßgabe die Gesamtheit von möglichen Beeinträchtigungen und insbesondere bzgl. der Schutzgüter (Orts- /) Landschaftsbild sowie Mensch (Erholung) möglichst gering zu halten.

Die gegenständliche Planung berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für zwei bedarfsgerechte (bzgl. des bestehenden Wohnraumbedarfs dringend benötigte) Wohn-Baugrundstücke und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen situativ-örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. der räumlichen Lage im Hangleiten-Bereich bzw. am Übergangsbereich zur freien Landschaft / dem Landschaftsraum des „Krebsbach“-Tals bestmöglich und weitreichend gerecht. Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

Fazit:

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

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung, auf Grundlage einer weiteren Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, eine Bereitstellung von bedarfsgerecht verwertbaren Bauflächen in einem – bezogen auf die situativ-örtliche, gerade auch im Hinblick auf die Belange des Schutzgutes (Orts- /) Landschaftsbild besondere Bestandssituation – weitreichenden städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

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

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStl, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc..

- Insbesondere lagen zur Beschreibung und Bewertung von Belangen bzgl. des Immissionsschutzes verschiedene Unterlagen vor:
 - Bauschutzbereich für Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
 - Flugverkehr – Fluglärmschutzverordnung Memmingen
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m nördlich bzw. außerhalb der Tag-Schutzzone 2 (LAeq Tag \geq 60 dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012).
 - 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 Verordnungsverfahren) des Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg dar (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20)

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen (gegenständlichen Planungsebene / Untersuchungstiefe des Bebauungsplanes) festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis waren keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Planungsebene / Untersuchungstiefe des Bebauungsplanes vorhanden.

Insbesondere aufgrund der räumlichen Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art, Maß und Umfang des Vorhabens bzw. die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben zu erwartenden Eingriffsintensität sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten Bebauung / Um- setzung der baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvor- hergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnah- me der Nutzung eines Hauptgebäudekörpers in dem Allgemeinen Wohngebiet – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der gebietsinternen Aus- gleichsflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheb- lich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zu- sammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielfüh- rende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf – zentrale Zielsetzung des Planvorhabens

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf den unverändert vorherrschenden, dringenden Wohn- raumbedarf bzw. die anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Ziel der Pla- nung ist die Bereitstellung von zwei qualitätsvoll ausgestalteten, in Berücksichtigung der örtlichen Gegeben- heiten (und darunter insb. auch der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage) möglichst flexibel zuge- schnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstücken, für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende Bebauung, für ortsansässige junge Familien. Das Planvorha- ben dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevöl- kerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben, u.a. auch in Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und er- gänzt das Siedlungsgefüge am östlichen Ortsrandbereich mit der vorliegenden Planung um 2 weitere Wohnbaugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer (gesamtgebiets)verträglichen Baugebiets- / Siedlungsarrondierung sowie die Ausbildung einer langfristigen, qualitätsvollen Ortsrandsituation. Dabei werden insbesondere auch die Belange i.V.m. der vergleichsweise sensiblen räumlichen Lage der Plange- bietsflächen entlang des oberen, relativ gut vom westlich / südwestlich angrenzenden Talraum aus einseh- baren bzw. wahrnehmbaren Hangbereiches der östlichen Krebsbach-Hangleite durch entsprechende pla- nungskonzeptionell zielführende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen weitreichend und insgesamt bestmöglich berücksichtigt.

Mit der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ sowie der zu- gehörigen 4. Flächennutzungsplan-Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

8.2 Planungsrechtliche Situation -

Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen erforderlich. Die entsprechende 4. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Das Plangebiet (PG) befindet sich am östlichen Ortsrand von Ungerhausen (unmittelbar an der Gemarkungs- / Gemeindegebietsgrenze), im südlichen Anschluss an das Baugebiet „Ungerhausen - Waldsiedlung“ entlang bzw. im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des Krebsbach-Talraumes. – der Höhenunterschied beträgt etwa 8 m. Der „Krebsbach“ selbst ist von der westlichen Plangebietsgrenze etwa 120 m entfernt. Der Großteil des Plangebietes (PG) wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Winter werden (durch den Grundstücks-Eigentümer bislang geduldet) die Flächen derzeit z.T. auch für freizeitliche / „wintersportliche Aktivitäten“ bzw. insbesondere zum Schlittenfahren mitgenutzt.

Östlich angrenzend an die Baugrundstücke, entlang der (oberen) Hangleiten-Kante ist in Nord-Süd-Richtung verlaufend ein ca. 3 bis 3,5 (4) m breiter Forstweg (Forststraße) vorhanden, welcher eine gekieste / geschotterte bzw. wassergebunden befestigte Oberfläche aufweist und als Erschließungsfläche des Vorhabengebietes dient. Nach Richtung Norden / entlang der Nordwest-Grenze des PG geht dieser Forstweg (dessen Wegefläche selbst führt entlang des Westrandes der Forstflächen weiter nach Richtung Norden) zudem im Bereich der beiden unmittelbar angrenzenden Wohngebäude des bestehenden Baugebietes „Waldsiedlung“ - Flurnrn. 133 und 133/40 bzw. Anwesen „Am Wald“ Hausnrn. 29 und 30 - weiterführend in eine ca. 4 bis 4,5 m breite, asphaltierte Erschließungs-Stichstraße / öffentliche Verkehrsfläche über (Fl.-Nr. 133/27). Diese mündet schließlich direkt in die bestehende Wendeanlage am südöstlichen Ende der Straße „Am Wald“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 133/28).

Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG bzw. dessen unmittelbaren Nah- / Grenzbereichen im Wesentlichen zu nennen sind die 3 Erlen mittleren Alters (darunter auch eine zweistämmige), die sich direkt an der westlichen Plangebietsgrenze, im Hangfuß-Bereich bzw. am Übergang der Hangleite in den nur leicht geneigten (engeren) Talraum- / Talgrundbereich befinden. Diese werden nach derzeitigem Sachstand i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt; auch sind die 3 Erlen in der Planung als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze vorsorglich festgelegt.

Weiterführend wird auf die Ziffer 2.1.1 dieses Umweltberichtes verwiesen.

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

Fazit artenschützerische Beurteilung: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine arten-

schutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben insbesondere aufgrund der räumlichen Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art, Maß und Umfang des Vorhabens bzw. die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben zu erwartenden Eingriffsintensität nicht gegeben. Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

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

Rodungsarbeiten werden nach derzeitigem Sachstand i.V.m. dem Planvorhaben ebenfalls nicht erforderlich.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis sind im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens einerseits bzgl. der **Schutzgüter Boden und Wasser** erhöhte Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit bzw. (geringer bis) mittlerer Erheblichkeit zu erwarten (in einem allerdings nicht unüblichen Umfang). Andererseits ist vorrangig i.V.m. der vergleichsweise sensiblen Standort-Situation / Lage im Bereich entlang der östlichen „Krebsbach“-Talleite von Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Erholung)** sowie von mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem **Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild** auszugehen.

Dabei beruhen die Einschätzungen bzgl. der Schutzgüter Boden und Wasser - unter Berücksichtigung von entsprechenden in der Planung getroffenen schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - insbesondere auf Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie räumlicher / topographischer Lage der Baugebietsflächen und letztlich auch auf Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang (Dimensionierung) bzw. der sich daraus ergebenden max. zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens. Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter den Ziffern 3.2 und 3.3 des Umweltberichtes verwiesen.

Bzgl. der Bewertung der Auswirkungs-Erheblichkeiten gegenüber den **Schutzgütern Mensch (Erholung) sowie Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild** ist zusammenfassend auszuführen, dass zwar einerseits durch das Vorhaben / die zur Umsetzung geplanten baulichen Anlagen entsprechende Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen grundsätzlich in einem vergleichsweise erhöhten / höheren Umfang auf die Schutzgüter erfolgen - insbesondere da sich das PG im Bereich der topographisch deutlich wahrnehmbar aufragenden östlichen Hangleite des „Krebsbach“-Talraumes und damit in einer grundsätzlich vergleichsweise sensiblen räumlichen Standort-Lage befindet (i.V.m. der räumlichen Wahrnehmbarkeit (Einsehbarkeit; Fernwirkung)). Allerdings kann den schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegenständlichen Planung weitreichend und nachhaltig bzw. im erforderlichen Ausmaß situativ-bedarfgerecht entgegengewirkt werden.

In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption, neben der Festlegung von gesamtgebietsverträglichen bzw. bezüglich der besonderen Bestandssituation auf ein verträgliches Maß reduzierten / festgesetzten Regelungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Geländemodellierung / -gestaltung der steil geneigten Vorhaben-Flächen, v.a. auch die Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen. Darin werden zur weiteren Optimierung der gesamtplanerischen Situation bzw. zur weitreichenden Verringerung der durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-

Schutzgütern (Natur und Landschaft) zudem auch der i.V.m. der Planung verursachte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf zielführend integriert sowie die übergeordneten Belange i.V.m. dem unmittelbar westlich anschließenden engeren Talraum des „Krebsbaches“ bestmöglich berücksichtigt.

Weiterführend wird diesbezüglich auf die detaillierten Ausführungen unter den Ziffern 3.7 und 3.8 des Umweltberichtes entsprechend verwiesen.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden bzw. **Fläche, Lokalklima / Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz) und Kultur- & Sachgüter** ist allenfalls von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen (insbesondere aufgrund der qualitätsvollen Maßnahmen zur Eingrünung in Ergänzung / zusammen mit der gebietsinternen Ausgleichsfläche entlang der Westgrenze des PG).

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

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der vorgesehenen, umfassenden und weitreichend in Bezug auf die besondere, vergleichsweise sensible Standort-Situation getroffenen Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen (als wesentliche Voraussetzung!) aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust bzw. die Überbauung der vorrangig landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen des PG zugunsten der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes / des Baugebietes „Waldsiedlung“ im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. insbesondere der Verlust der nahezu ausnahmslos vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland-Flächen (im gegenständlichen Flächenbereich der östlichen „Krebsbach“-Talleite) werden einerseits durch entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades, oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, ausgeprägten / qualitätsvollen Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung, und andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich, in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte 585 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig gebietsintern erbracht. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichtes wird verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten Bebauung / Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung nach zwei Jahren sowie auch die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

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

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

*) unter der Voraussetzung bzw. insbesondere in Berücksichtigung der Umsetzung der im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption umfassenden und weitreichend in Bezug auf die besondere, vergleichsweise sensible Standort-Situation getroffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (als wesentliche Voraussetzung für diese Bewertung!)

Aufgestellt am 09.09.2021

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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
- Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1) vom 06.11.2012
- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 inkl. der 3. Änderung aus dem Jahr 2018
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan „Ungerhausen – Waldsiedlung“ in der Fassung vom 20.03.1972 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ungerhausen – Waldsiedlung“ in der Fassung vom 08.10.1973
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)
- Lärmphysikalisches Gutachten zum Flug- und Bodenlärm, Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20, Anlage 6.2 Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- 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)

- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 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 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992)