



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

VORENTWURFSFASSUNG
mit Stand vom 09.09.2021

BESTANDTEILE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG:

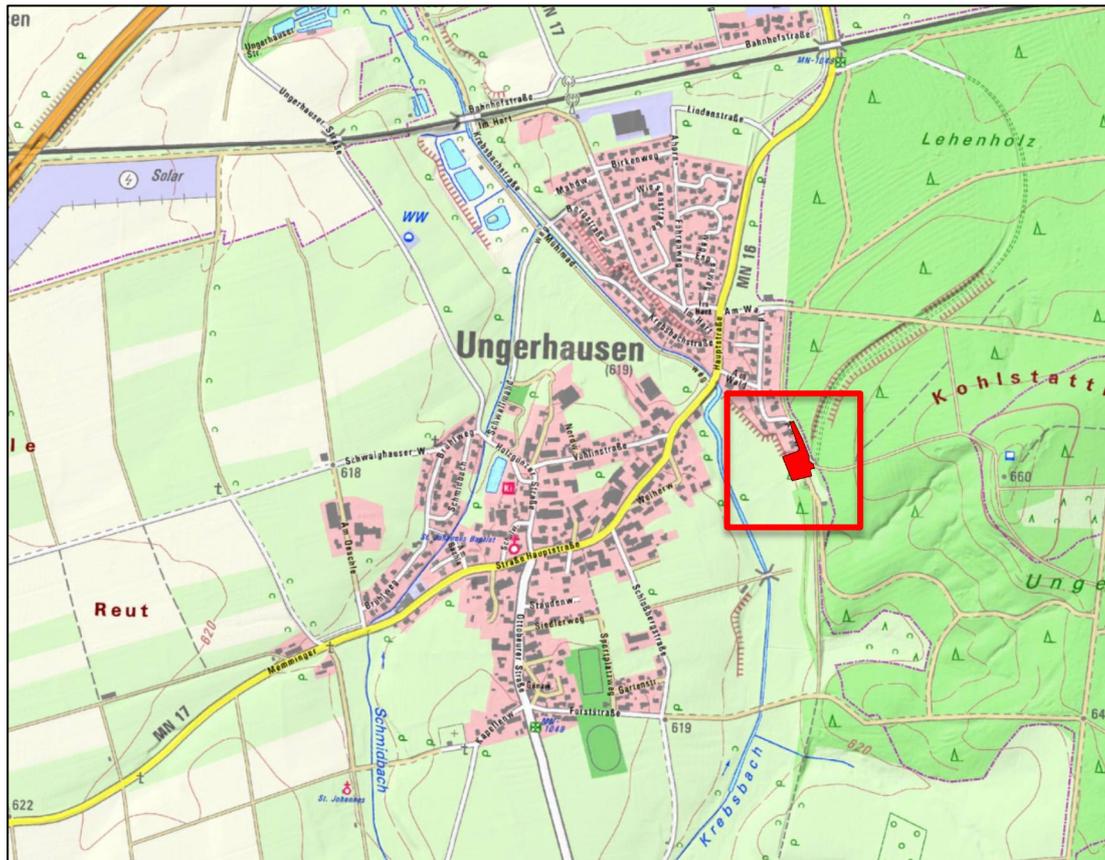
- 1. Plandarstellung mit Planzeichenerklärung (M 1:5.000)**
sowie mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil / Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**
mit Anlagen:
 - I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

eberle.PLAN
Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

BEGRÜNDUNG gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhalt:

1. Anlass und Bedarf
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Realnutzung
5. Immissionsschutz
6. Planungskonzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht

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 Bedarf

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 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben i.V.m. der parallel aufgestellten 2. Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung „Ungerhausen – Waldsiedlung“, 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 hochwertigen 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 qualitativ hochwertigen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches nach Richtung (Süd)Westen.

Die Aufstellung der gegenständlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“.

Mit der gegenständlichen Planung in Verbindung mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans 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 4. Änderung des Flächennutzungsplans schließt dabei direkt südlich / südöstlich an die bestehende Bebauung der „Waldsiedlung“ bzw. den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellten Gebietsumgriff 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 FluLG 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 Ziffer 5. dieser Begründung verwiesen.

Der plangegegenständliche Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“. Geringfügige Unterschiede in der Ausdehnung der Geltungsbereiche bestehen lediglich im südöstlichen Randbereich der PG, da in der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung des bestehenden Potential-Flächenbereiches für die Umsetzung von „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ an die Gesamtplanungskonzeption angepasst wird.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,37 ha umfassende räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 132 (TF = Teilfläche), 133/1, 133/2, 133/27, 134/1, 134/2, 136/1 (TF) und 136/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

In der Plandarstellung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 26.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das Plan-Aufstellungsverfahren erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen - Waldsiedlung".

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen - Waldsiedlung". Dieser wird auch der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3.2 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 Hangleite 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- / Wirtschaftswegefläche 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.

3.3 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.

3.3.1 Regionalplanung sowie

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

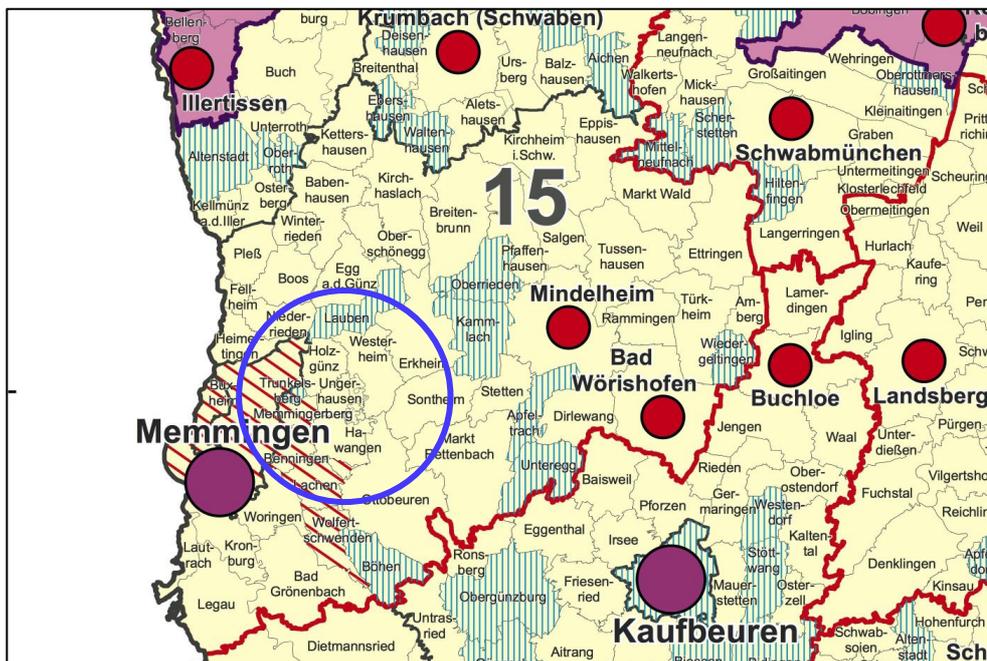
- Die Gemeinde Ungerhausen gehört dem **Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15)** an.
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.

- 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 Entwicklungachsen beitragen“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1.1 und 1.1.2)
- „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen [...] Raumes [...] beitragen. Dadurch soll auch gesichert werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)
- „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)" (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

3.3.2 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 gesamtgebiets-

verträglichen 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 dem gegenständlichen Planvorhaben erfolgt, gerade auch in Berücksichtigung der vorhandenen 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.

3.3.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen 4. Flächennutzungsplanänderung sowie der parallel hierzu in Aufstellung befindlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans 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 Landratsamtes 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 und Realnutzung

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 die Flächen derzeit z.T. auch für freizeitleiche / „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 Vorhabensbereichs 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.

- 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.

- Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes 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.

- 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 Planungskonzeption der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption deshalb auch gesondert berücksichtigt.

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

- Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt: Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 4.1 „Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen“ verwiesen.

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatschG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 Bay-NatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) 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.

5. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen (v.a. im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen Nutzungen), welche gegenständlich insbesondere i.V.m. der Thematik Flugverkehr / Fluglärm des Verkehrsflughafens Memmingen gegeben sind, werden vertiefend bzw. abschließend im Rahmen der nachfolgenden, weiterführenden Planungen den Erfordernissen entsprechend behandelt (darunter auch im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Ungerhausen – Waldsiedlung“).

Nachfolgend werden als Grundlageninformation sowie zur Dokumentation des diesbezüglichen Sachstandes (auf Ebene der gegenständlichen vorbereitenden Bauleitplanung) die wesentlichen Eckpunkte kurz dargestellt / nachrichtlich-informativ erläutert:

Flugverkehr / Fluglärm

Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM)1 vom 06.11.2012:

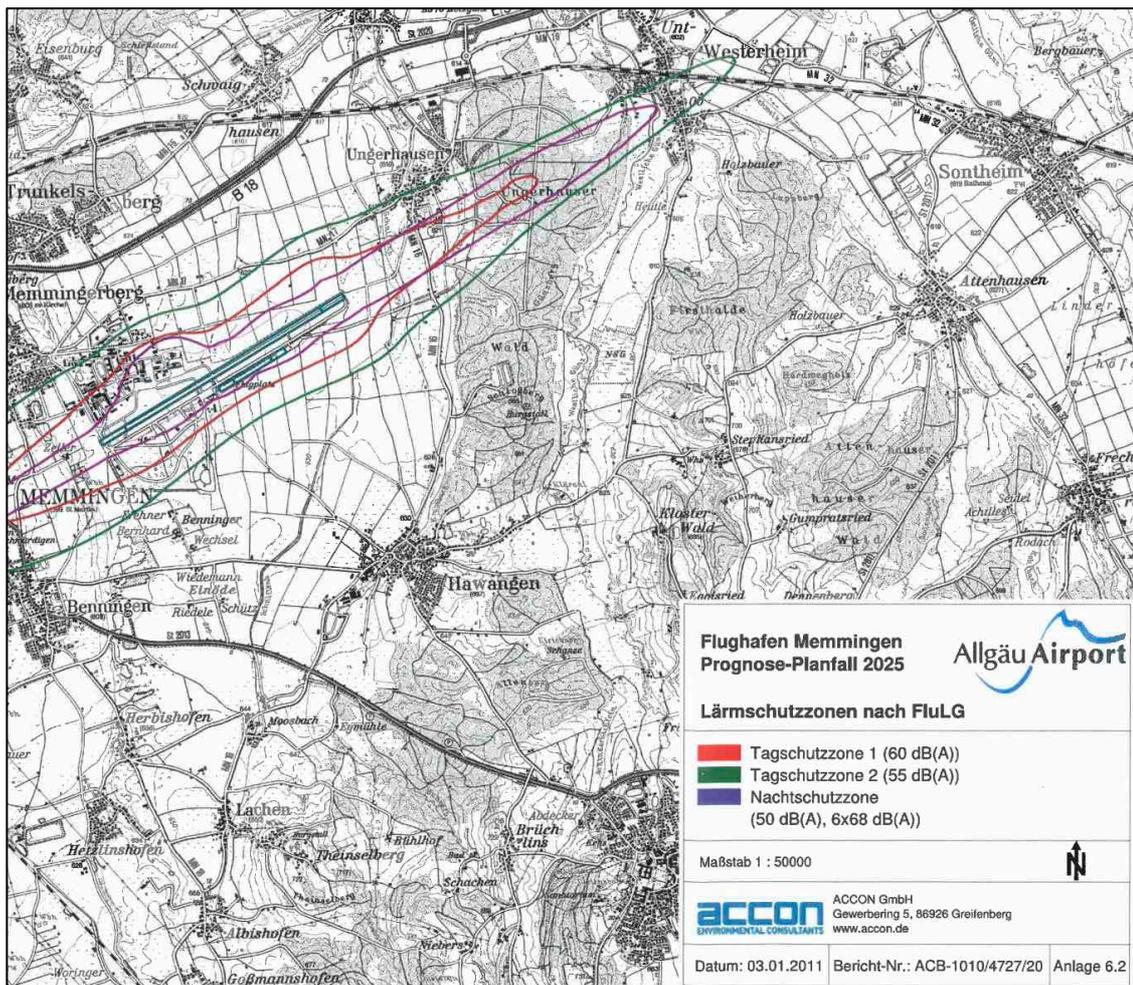
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet (PG) etwa 450 m nördlich der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} \geq 60$ dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen liegt (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012).

Aufgrund dieser räumlichen Lage des PG 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.

Verfahren zur Änderung der FluglärmSchutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM) gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013:

Mit dem Planfeststellungsbeschlusses des Luftamtes Südbayern, der Regierung von Oberbayern vom 1. März 2013 wird bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell 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):



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 entsprechenden Konturen der Tagsschutzzone 2 (55 dB(A)) sowie der Nachtschutzzone (50 dB(A), 6x68db(A)) sind in der Plandarstellung nachrichtlich-

informativ eingetragen (die Tagschutzzone 1 (60 dB(A)) liegt außerhalb des Planausschnittes der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung). Innerhalb des plangegegenständlichen Änderungsbereichs selbst befindet sich lediglich die Grenze der Tagschutzzone 2, die Grenzen der Tagschutzzone 1 sowie der Nachtschutzzone befinden sich in einer Entfernung von rund 310 m bzw. 180 m südlich des gegenständlichen Änderungsbereichs.

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 für den Vorhabenbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung:

Gemäß dem Lärmphysikalischen Gutachten der Fa. ACCON GmbH zum Änderungsverfahren der derzeit gültigen Fluglärmverordnung Memmingen vom 06. November 2012 (FlugLärmV MM) befindet sich der Änderungsbereich 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 Geltungsbereichs der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.

Innerhalb der Tagschutzzone 2 dürfen Wohnnutzungen zwar erfolgen bzw. Wohnungen errichtet werden, allerdings sind hierfür die entsprechenden Schallschutzanforderungen nach der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) einzuhalten. Auch ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Errichtung von schutzwürdigen Einrichtungen wie bspw. Krankenhäuser, Altenheime, Schulen oder Kindergärten nach § 5 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) grundsätzlich auch in dieser Schutzzone nicht gestattet (gem. Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern vom 05.12.2017 zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans).

Generell wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange und Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen (Einzel-)Nutzungen) unter Berücksichtigung einer grundsätzlich konfliktfreien Bauleitplanung abschließend im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen / des jeweiligen Bebauungsplanes und / oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen erfolgt.

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.

6. Planungskonzeption

Gegenstand der vorliegenden 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 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 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 parallel in Aufstellung befindlichen 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:

Auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 5. der Begründung wird verwiesen.

Der Großteil der in der FNP-Änderung neu als „Wohnbauflächen“ (W) 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.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht

Der gegenständliche Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung überdeckt sich weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung". Geringfügige Unterschiede in der Ausdehnung der Geltungsbereiche bestehen lediglich im Südosten der jeweiligen Geltungsbereiche, 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“* flächenmäßig an die Gesamtplanungskonzeption angepasst wird.

Da die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen und in ihrer Detailliertheit erheblich genaueren 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen.

Dieser wird der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung zudem in Anlage beigefügt.

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

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@bfd.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_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	Richtfunk-Trassenauskuft-dttgmbh@telekom.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 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@ira.unterallgaeu.de baurecht@ira.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@ira.unterallgaeu.de bodenschutz@ira.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@ira.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@ira.unterallgaeu.de immissionsschutz@ira.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Karsten Preß	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	karsten.press@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	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@holzquenz.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 gem. § 2a BauGB zur parallel in Aufstellung befindlichen

2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“

(in der Vorentwurfsfassung mit Stand vom 09.09.2021)

(Es wird darauf hingewiesen, dass im Wesentlichen eine vollständige räumliche Übereinstimmung der Umgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanvorhaben gegeben ist!)

„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, 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 einseh-

baren 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 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.

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, gesamtverträglichen „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, qualitativvollen Anlagen- / Baugebietseingrünung zu ermöglichen.
- Schaffung einer qualitativvollen 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 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 „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:

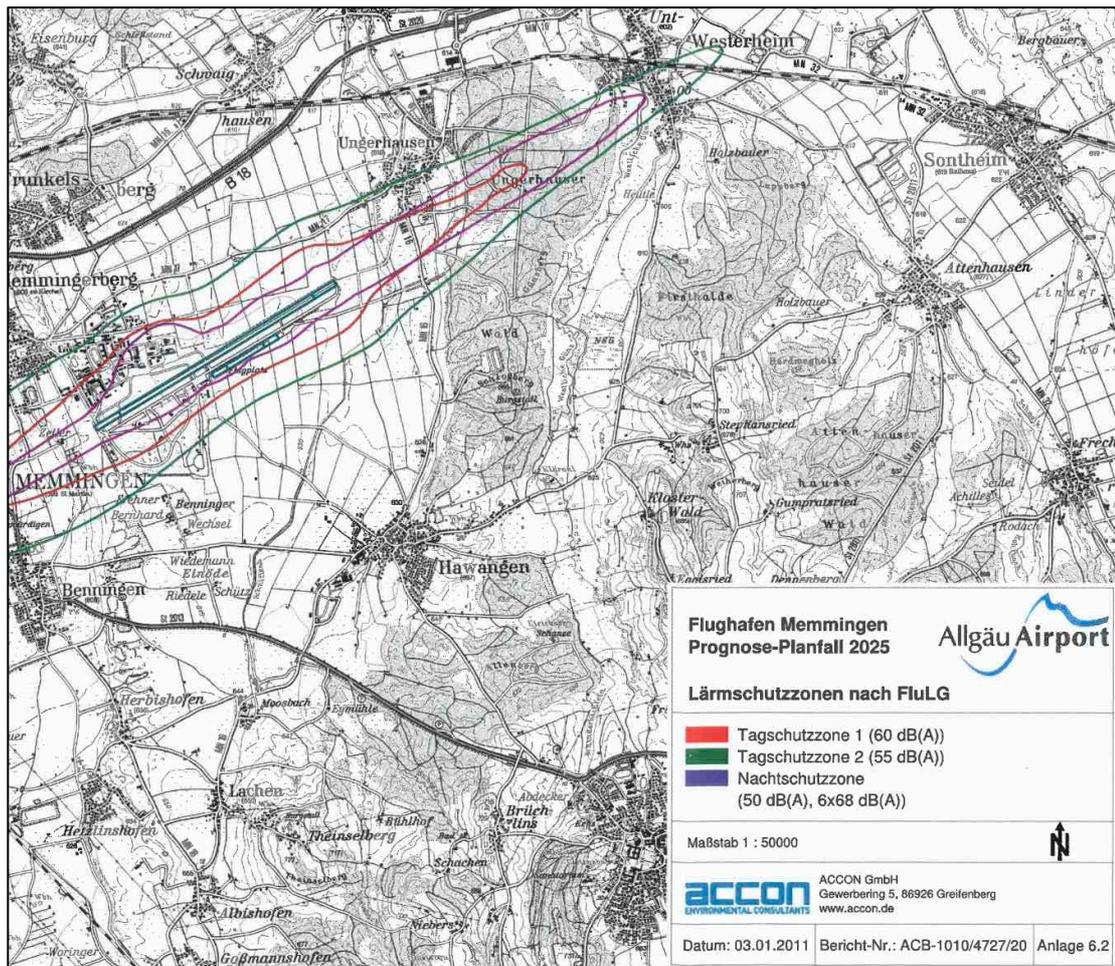
- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen und weitreichenden Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines verantwortungsvollen 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 Baugebieteingrünung, 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 Ausgleichsflächenbedarf 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-Immissionsschutzgesetz“ (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-Immissionsschutzgesetz“ 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 \geq 60 dB(A)) des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches 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- / Wirtschaftswegefäche 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 Fluglärmverordnung 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.

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- / Baugebietseingrünung 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 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 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 (gegenständlich 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 Flächenumfang 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- / Standortssituation 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 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 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 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.

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 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 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 „Krebsbachs“ folgend zum Tal der Westlichen Günz hin.

Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Das Planungsgebiet liegt, wie oben bereits erwähnt, weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet; 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 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 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 Flächenumfangs 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 Flächenumfangs 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 Hangleite 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 art- 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 Grundstücks-Eigentümer 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 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.

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 Auswirkungserheblichkeit 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 freizeitliche / „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 Forstwegflächen 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 freizeitleiche / „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 freizeitleiche / „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 freizeitleiche / „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 situativbedarfgerechter, 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 Forstwegefächern 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 Forstwegefächern 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 sorgsamem 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 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.

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)