



**Gemeinde Ungerhausen
Landkreis Unterallgäu**

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

VORENTWURFSFASSUNG
mit Stand vom 08.02.2024

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 Ungerhausen

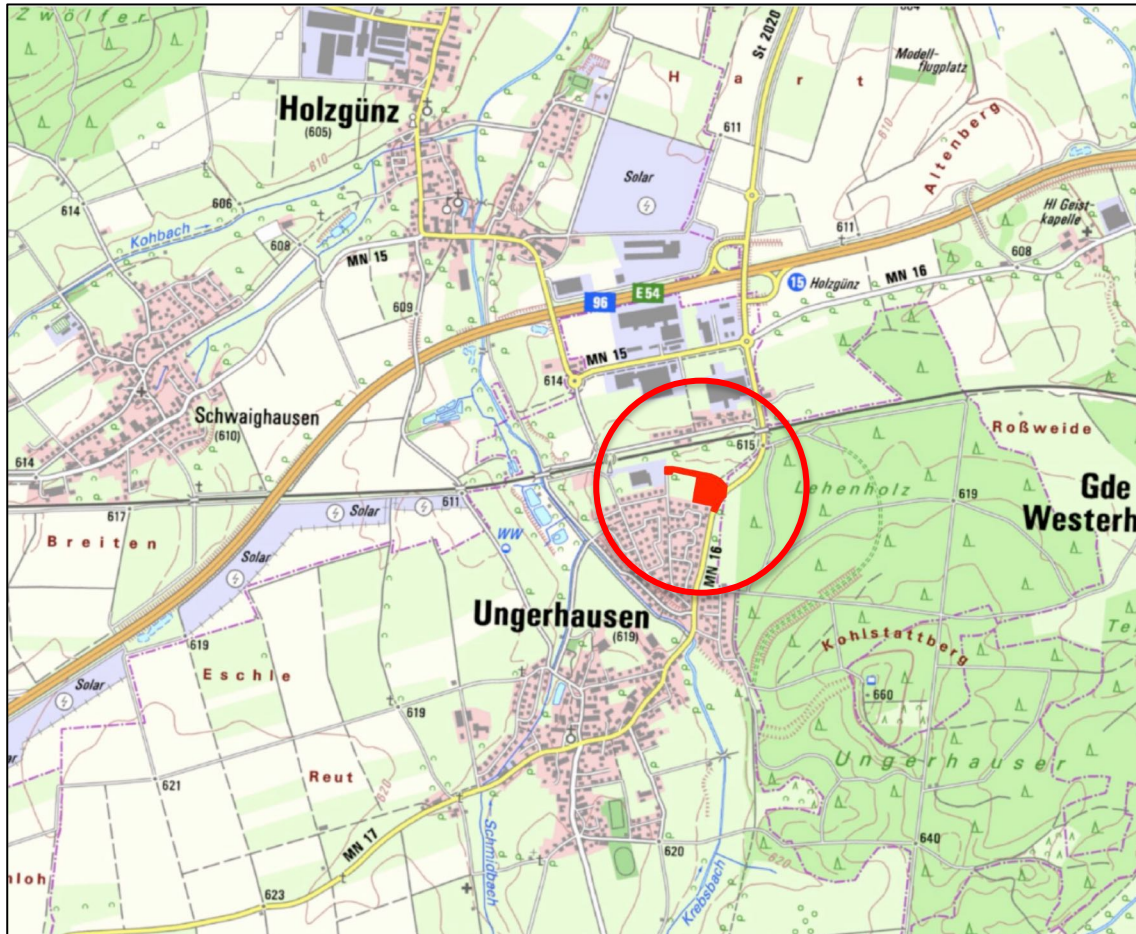
eberle.PLAN

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. Planungskonzeption
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 08.02.2024

1. Anlass und Bedarf

Mit dem Planvorhaben schafft die Gemeinde Ungerhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes (Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes), der ersten Einrichtung dieser Art im Gemeindegebiet.

Im bestandskräftig wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2000 ist der Flächenbereich der Plangebietsflächen vorrangig bereits als gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung (GE, gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen. Durch die Änderung im Flächenumfang am Nordrand des Baugebietes „Im Hart“, in eine Sonderbaufläche (S, gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) mit entsprechender Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ soll die Ansiedelung des Einzelhandelsbetriebes (SB-Markt) mit einer bis zu maximal 1.200 m² großen Verkaufsfläche inkl. eines darin integrierten Backshops mit Cafe / Imbiss ermöglicht werden.

Die Planung dient damit auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der nachhaltigen Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie einer zukunftssträchtigen örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Dabei ist vorliegend insbesondere auch die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung (i. S. einer bestmöglichen Grundversorgung mit Anlagen bzw. Infrastruktur zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs).

Durch das Planvorhaben werden an einem hierfür insb. aufgrund von Lage und planungsrechtlicher Ausgangs- sowie städtebaulicher Gesamtsituation besonders geeigneten, ortsplanerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Darüber hinaus erfolgt im gesamtplanerischen Kontext zum einen eine ortsplanerisch-zielführende Nachführung bzw. Neuorganisation der Flächenkonzeption im östlichen Rand- und Übergangsbereich des Baugebietes „Im Hart“ zur kürzlich geänderten / verlegten bzw. neu errichteten Trasse der Kreisstraße MN 16. Sowie zum anderen zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen auch die Berücksichtigung einer situativ-erforderlichen Wendemöglichkeit / -anlage am westlichen Ende der „Lindenstraße“ sowie eines im Hinblick auf die benötigten / zu erwartenden Nutzungs-Funktionen ausreichend breiten bzw. dimensionierten Straßenraumes.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Die Aufstellung der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“ im Norden von Ungerhausen. Die Plangebietsflächen sind auf Grundlage des Bebauungsplans „Im Hart“ aus dem Jahr 1998 bestandskräftig bereits weitreichend als Gewerbegebietsflächen (GE bzw. GE_b, gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

Nach Richtung Norden wird das Gebiet durch die „Lindenstraße“ begrenzt, die auch zu einem Großteil im Vorhabensbereich mit beinhaltet ist, sowie nach Richtung Westen durch einen Abschnitt des „Ahornweges“. Am Ostrand verläuft die kürzlich verlegte bzw. geänderte / neu errichtete Kreisstraße MN 16 (Umsetzung im Zuge der Baumaßnahme zur Neuerrichtung der Bahn-Überführung). Im Westen bzw. Südwesten, zwischen „Lindenstraße“ und „Ahornweg“, schließen an den Änderungsbereich (weitere) im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als „gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE_b, gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellte Flächen des Baugebietes „im Hart“ an. Diese weisen, ebenso wie die Plangebietsflächen selbst, bisher (noch) keine Bebauung auf. Außerdem befindet sich westlich des „Ahornweges“, in einer Entfernung von ca. 110 m zu den geplanten Sondergebietsflächen (S) eine zusätzliche, bereits entwickelte Gewerbegebietsfläche (im Jahr 1982 baurechtlich genehmigte Kühnhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager).

In einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m verläuft nördlich des Änderungsbereichs die Trasse der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau, sowie nochmals weiter nördlich die Bundesautobahn BAB 96, in einer Entfernung von etwa 650 m zum Vorhabensgebiet. Der Bereich zwischen der „Lindenstraße“ und der Bahnlinie selbst sowie auch die Flächen zwischen der Kr MN 16 und dem östlich gelegenen Waldgebiet des „Ungerhauser Waldes“ (einem gemeindefreien Gebiet) sind unbebaut und werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind diese als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Weiterhin befinden sich die Flächen des Änderungsbereiches vollständig außerhalb der Lärmschutzzonen nach FluLG des Flughafens Memmingen (gem. Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 6. November 2012 (GVBl. S. 535, BayRS 96-1-1-B), zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. September 2022 (GVBl. S. 602)).

Der gegenständliche Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung überdeckt sich weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“. Wesentliche Unterschiede in der Ausdehnung / Führung der Umgrenzungslinien der beiden Geltungsbereiche bestehen lediglich im Osten der Plangebiete. Hier umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung zusätzlich noch Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Einmündungsbereich der „Lindenstraße“ in die Kreisstraße MN 16 i.V.m. der räumlich-funktionalen Darstellung sowie planungskonzeptionellen Nachführung der verkehrlichen Erschließungssituation. Diese Flächenbereiche müssen allerdings auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, aufgrund der bereits vorhandenen planungsrechtlichen Bestandssituation im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses (aus dem Jahr 2015) zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16, nicht mehr in den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ mit einbezogen bzw. mit überplant werden.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der rund 1,25 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern, 471 (TF = Teilfläche), 471/1, 471/2 (TF), 471/3, 480/2, 952/1 (TF) und 952/13, 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 Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“) gefasst.

Im Rahmen des weiterführenden Planungsprozesses zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens wurde dieser Beschluss mit Blick auf die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse im Zuge der fortschreitenden Präzisierung und Konkretisierung des Sachstandes bzgl. der Festlegung der verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen in der Gemeinderatssitzung am 05.10.2023 nochmals fortgeschrieben bzw. aktualisiert und entsprechend angepasst.

Die Lage und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 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 parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart" erstellt. Dieser wird auch der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3.1.1 Erforderliche Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprüngl. „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016)

A) Beschlussituation:

Ebenfalls in der Sitzung am 08.12.2022 hat der Gemeinderat Ungerhausen gemäß §§ 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprüngl. „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016) beschlossen. Der entsprechende Beschluss wurde am 10.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

B) Sachverhalt zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den ursprünglichen „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.04.2014 (bekanntgemacht am 11.01.2016):

In der Sitzung am 10.04.2014 hat der Gemeinderat Ungerhausen den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit (ursprünglich vorgesehenen) zwei Teil- bzw. Änderungsbereichen gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2016 bekanntgemacht.

Allerdings wurde der „Änderungsbereich 2“ – eine Fläche im äußersten Nordwesten des Gemeindegebietes bzw. im Gesamt-Gewerbegebiet „Unteres Hart“ zwischen der „Gutenbergstraße“ (Kreisstraße MN 15) und der Bundesautobahn BAB 96 – per Beschluss in der Sitzung am 28.06.2018 allein im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt.

Der Feststellungsbeschluss zur Endfassung (mit Stand vom 13.09.2018) dieser nunmehr allein auf den „Änderungsbereich 2“ bezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der

Gemeinderatssitzung am 13.09.2018 gefasst. Mit Schreiben vom 11.10.2018 hat das Landratsamt Unterallgäu die Genehmigung zu der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erteilt – dies wurde am 02.11.2018 bekanntgemacht.

Am 05.07.2023 erfolgte eine erneute Bekanntmachung, da in der ursprünglichen Bekanntmachung vom 02.11.2018 ein „Zahlendreher“ bei der Angabe des Genehmigungsdatums durch das Landratsamt Unterallgäu vorlag.

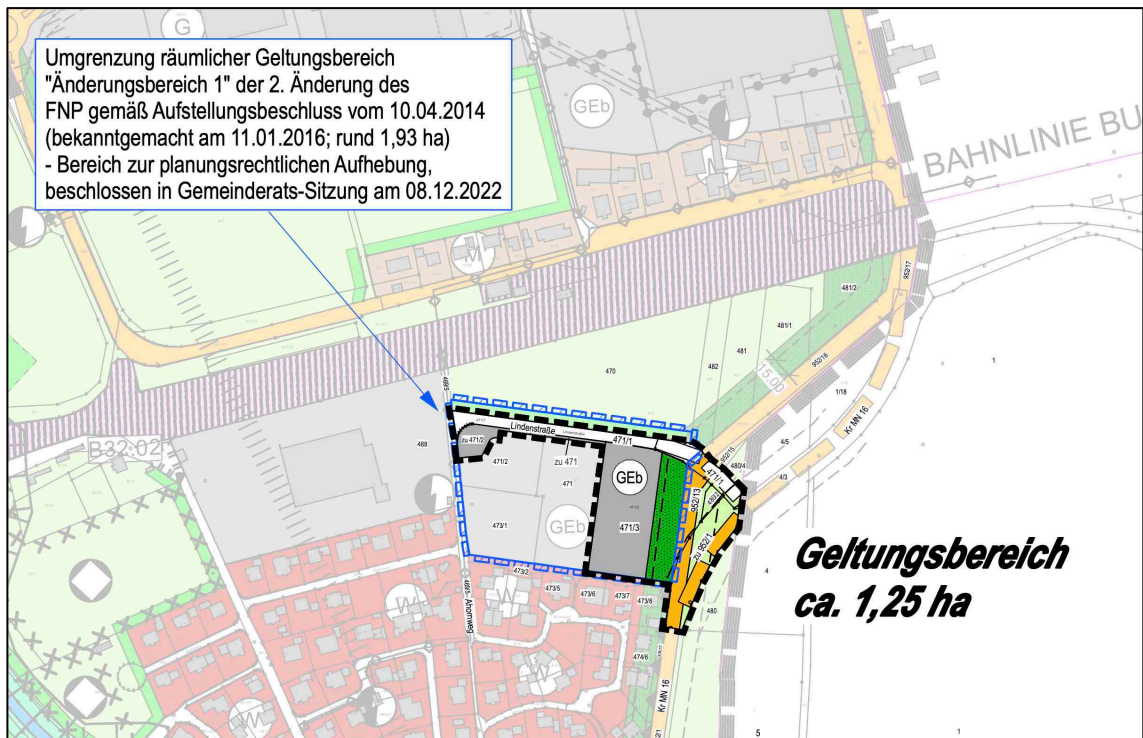
Fazit:

Die in der Sitzung am 08.12.2022 erfolgte, entsprechende **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.04.2014** für den „Änderungsbereich 1“ der 2. Änderung des Flächennutzungsplans war erforderlich, da die mit diesem Beschluss ursprünglich verfolgten planerischen Zielstellungen (Umsetzung einer Misch- und Wohngebietsbebauung) nicht weitergeführt werden (können) und das nunmehr im Bereich der Plangebietsflächen angestrebte Vorhaben eine grundlegend geänderte gesamtplanerische Zielsetzung vorsieht – nämlich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes (SB-Marktes).

Zudem weist das neu zur Umsetzung angestrebte Planvorhaben einen darauf gesondert abgestellten, erheblich geänderten bzw. deutlich neu definierten räumlichen Geltungsbereich auf, was nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine verfahrensrechtlich abschließende Bestimmtheit sowie Klarheit den Beschluss zur Aufhebung erforderlich macht.

Der etwa 1,93 ha große **räumliche Geltungsbereich des betreffenden (ursprünglichen) „Änderungsbereiches 1“ zur planungsrechtlichen Aufhebung** (i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2014 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans), umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 470 (TF = Teilfläche), 471, 471/1 (TF), 471/2, 471/3 und 473/1, jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (bzw. des Bereiches zur planungsrechtlichen Aufhebung) ist **im nachfolgend plangraphisch dargestellten Lageplan mit einer blau schraffierten, unterbrochenen Begrenzungslinie** dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 (ohne Maßstab) mit Überlagerung
- der aktuellen Digitalen Flurkarte,

- der Geltungsbereichsgrenze des ursprünglichen „Änderungsbereichs 1“ der 2. Änderung des FNP bzw. des Bereichs zur planungsrechtlichen Aufhebung, Gemeinderatsbeschluss vom 08.12.2022, bekannt gemacht am 10.04.2024 (blau schraffierte, unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie) sowie
- des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des FNP (schwarze unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie)

3.2 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006

Der westliche Teil der Fläche, die im Zuge der 5. Änderung des FNP als „Sonderbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden soll, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen als „Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ (GEb) gekennzeichnet.

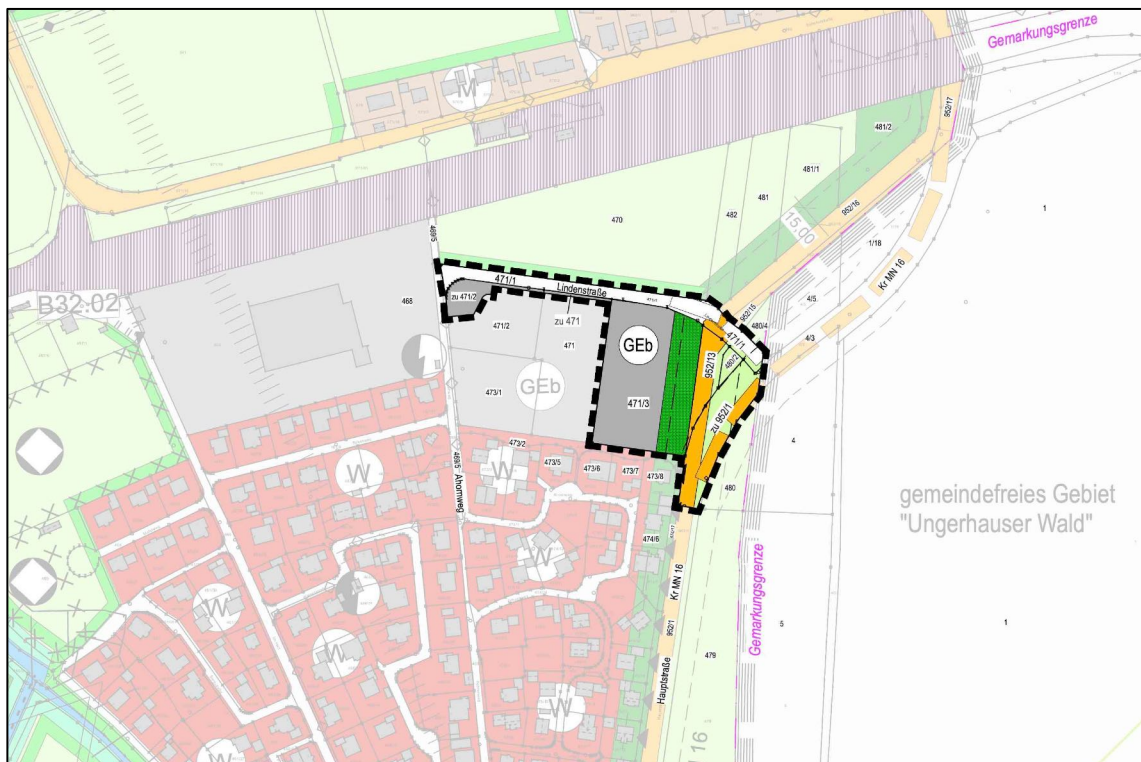
Die nördlich an diese Bauflächen „GEb“ anschließende „Lindenstraße“ ist als „Örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt. Östlich schließt an den Bereich der „Gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ eine „Allgemeine Grünfläche“ an – mit einer Breite von ca. 20 m.

Östlich weiterführend grenzt daran der damalige / vormalige Verlauf der Trasse der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“ an; der zum damaligen Planungs-Zeitpunkt vorgesehene, künftig veränderte Verlauf (welcher heute i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 bereits umgesetzt ist) ist als „geplante überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Anbindung der „Lindenstraße“ – im Nordosten des Änderungsbereichs – an den heutigen Verlauf der Kreisstraße MN 16 ist im rechtswirksamen FNP als „geplante örtliche Verkehrsstraße“ enthalten.

Der übrige Bereich zwischen dem vormaligen und dem heutigen Trassen-Verlauf der Kr MN 16 ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlich im Parallelverfahren entsprechend erforderlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist im nachfolgenden Lageplan mit einer schwarzen unterbrochenen Begrenzungslinie / Balkenlinie dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 (ohne Maßstab), mit Überlagerung

- der aktuellen Digitalen Flurkarte sowie
- des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des FNP (schwarze unterbrochene Begrenzungslinie / Balkenlinie)

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

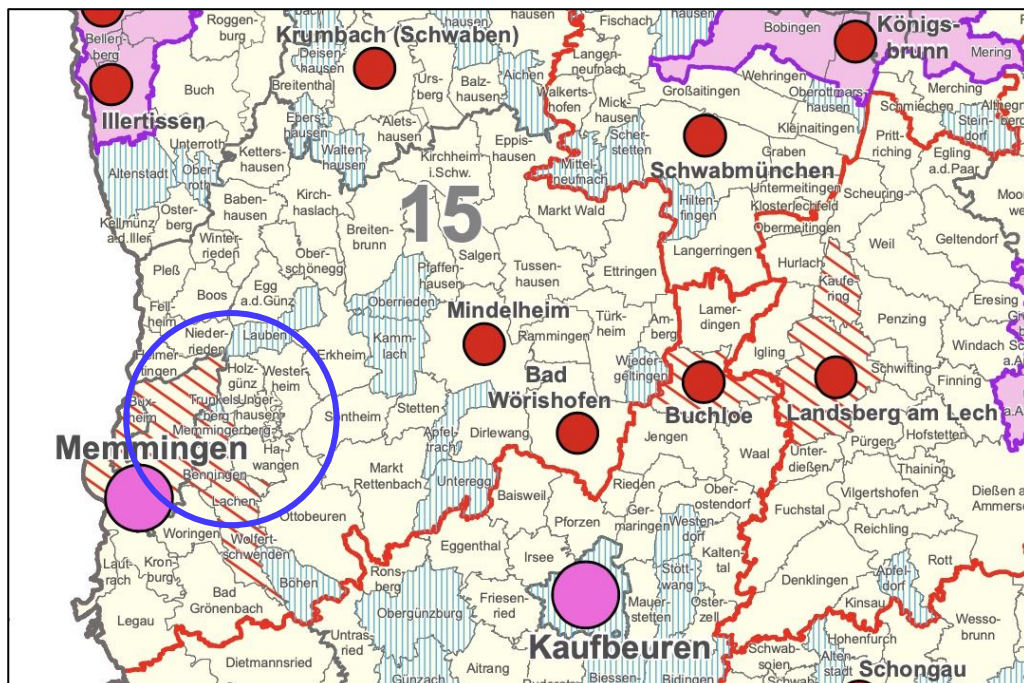
Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

- Die Gemeinde Ungerhausen gehört dem **Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15)** an.
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- Die Gemeinde liegt 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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“



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

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. Fortschreibungen aus den Jahren 2018, 2020 und 2023):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen.
- 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) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.
- LEP 5.3.1 (Z) Ausweisung von Betrieben bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.
- LEP 5.3.2 (Z) Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten / großflächigen Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich integrierten Standorten.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Donau-Iller (15) (aus dem Jahr 1987) bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

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

werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)

- „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)

Allgemeine Ziele aus der (noch nicht verbindlichen / in Kraft getretenen*) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (15) - Entwurfsfassung mit Stand vom 05.12.2023 - bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

* Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtfortschreibung des Regionalplans (15) Donau-Iller in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde. Nach Genehmigung durch die Obersten Landesplanungsbehörden der Länder Baden-Württemberg und Bayern wird der neue Regionalplan in Kraft treten.

- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B III 1 G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B IV 2 G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.
- B IV 2 Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden.
Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.
- B V 1.2.2 Z (2) Für eine weitere Verdichtung des Netzes an Bahnhöfen, Haltepunkten und Haltestellen in der Region sind Flächen für einen Neubau oder eine Reaktivierung von folgenden Bahnhöfen, Haltepunkten und Haltestellen als Vorranggebiete freizuhalten: (...) Ungerhausen (...). Die Maßnahmen werden in der Raumnutzungskarte dargestellt. Raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem Bau und dem späteren Betrieb der neuen Bahnhöfe, Haltepunkte und Haltestellen entgegenstehen, sind in diesen Vorranggebieten nicht zulässig.

3.3.2 Auswirkungen und Verträglichkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen-Neudarstellung eines Sondergebietes (S) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

In Bezug auf die Thematik der Auswirkungen und Verträglichkeit des vorliegenden Planvorhabens mit den bestehenden Versorgungsstrukturen ist folgendes festzuhalten:

Gemäß dem im LEP unter Ziffer 5.3.1 formulierten Ziel ist eine Ausweisung von Flächen für Betriebe die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Des Weiteren ist festzuhalten, dass es derzeit in Ungerhausen keine Einkaufsmöglichkeit zur umfassenden Deckung des Nahversorgungsbedarfs gibt.

Allerdings ist i.V.m. der hierfür erforderlichen Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes grundsätzlich auch sicherzustellen, dass die zulässigen Nutzungen im Einklang mit den raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen.

Im Hinblick auf die raumordnerisch und städtebaulich erforderliche Verträglichkeit eines Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen (aus Sicht des Einzelhandels insbesondere die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) dürfen nicht vorliegen.

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der mit dem Vorhaben evtl. einhergehenden städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht dabei die zentralen Fragestellungen dar.

Aufgrund dessen wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart" ein entsprechendes Fachgutachten zur Überprüfung der mögl. Auswirkungen und Verträglichkeit des Vorhabens erstellt. Die hierfür gesondert erstellte Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Wirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, der Firma Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 15.01.2024 ist den Planunterlagen bzw. der Begründung der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart" in Anlage beigelegt. Darin wird die Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation auf Grundlage einer Gegenüberstellung der Nachfragesituation / verfügbaren Nahversorgungskraft mit dem derzeit ansässigen Nahversorgungsbestand an Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Es wurden die Verkaufsflächen und Umsätze dargestellt und die aktuellen Kaufkraftströme ermittelt sowie i. E. untersucht, ob die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens negative Auswirkungen erwarten lassen und wie die Umsatzwirkungen im städtebaulichen Kontext zu bewerten sind.

Das Fachgutachten mit Stand vom 15.01.2024 kommt zu dem Ergebnis (siehe Ausführungen S. 46), dass i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben, „in Zusammenschau der Untersuchungsergebnisse zu den Auswirkungen und den planungsrechtlichen Maßgaben (...) die Erfüllung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Ungerhausen festgestellt werden (kann).“

So ist auf S. 45 f. der Untersuchung als gutachterliches Ergebnis / Fazit unter der Ziffer „7 Zusammenfassung und Fazit“ ausgeführt:

- „- In der Gemeinde Ungerhausen ist die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße geplant, voraussichtlicher Betreiber ist die Fa. Edeka. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit Café / Imbiss soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.198 m² umfassen.
(...)
- Das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes hat die Wiederherstellung der lokalen Nah-/ Grundversorgung Ungerhausens zum Ziel. Die Standortsituation ist insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die Wohnbebauung im Umfeld aus Betreibersicht als attraktiv zu werten. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben neben seiner gesamtörtlichen Versorgungsbedeutung auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr, aber auch durch eine passable ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Der Vorhabenstandort hat eine direkte fußläufige Anbindung an die Wohn- und Siedlungsbereiche von Ungerhausen.
 - Auf Basis der durchgeführten Struktur-, Wettbewerbs- und Markterhebungen erfolgte eine Modellrechnung der prognostizierbaren Umsatzumverteilungen des Vorhabens, um die möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen zu identifizieren und zu bewerten. Die ökonomische Wirkungsanalyse erfolgte im WorstCase-Ansatz maximal erreichbarer Marktanteile und Umsätze. Durch den geplanten Edeka-Markt ist im Lebensmittelbereich für die von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte weit überwiegend von Umsatzumverteilungswirkungen auszugehen, die bereits durch deren Höhe bedingt keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten lassen. Nur in Holzgünz und Erkheim werden Umsatzumverteilungen in

abwägungsrelevanter Höhe erreicht, welche vertieft auf deren mögliche strukturelle und städtebauliche Relevanz hin zu betrachten waren. Im Nonfood-Bereich können relevante Negativauswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

- Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Edeka-Marktes zeigten, dass durch den geplanten Edeka-Markt keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen gefährdet werden. Für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen sind keine wesentlichen Negativauswirkungen zu erwarten. Dies gilt nicht nur für die Standortgemeinde Ungerhausen, sondern auch für die Umlandgemeinden. Dies gilt auch für die am stärksten tangierten Gemeinden Holzgünz und Erkheim, welche aufgrund der dortigen Betreiber- bzw. Standortstrukturen keine ursächliche Gefährdung durch den geplanten Edeka-Markt erwarten lassen. Unter Einzelhandelsaspekten sind durch den geplanten Edeka-Markt keine ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Negativauswirkungen zu erwarten.
- Die Vorprüfung der raumordnerisch/landesplanerisch relevanten Kriterien anhand der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) spricht für eine Vereinbarkeit des geplanten Edeka-Marktes mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Ungerhausen ist für einen Nahversorgungsbetrieb bis 1.200 m² Verkaufsfläche ein geeigneter Standort, der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen, die geplante Verkaufsfläche liegt unter dem landesplanerischen Schwellenwert von 1.200 m² und ist damit als Nahversorgungsbetrieb einzustufen, der von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist.
(...)

Weiterführend wird auf die Inhalte des Gutachtens der Firma Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, in der Fassung vom 15.01.2024 und Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“ verwiesen, welches den Planunterlagen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart" als deren Bestandteil in Anlage beigelegt ist.

3.3.3. Alternative Planungsmöglichkeiten –

Prüfung von Standortalternativen sowie alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

A Prüfung von Standortalternativen

Es ist festzuhalten, dass der plangegenständliche Standort nicht zuletzt aufgrund seiner Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge / den Siedlungsbereichen von Ungerhausen, der insg. günstigen Gesamt-Erschließungssituation sowie auch der zuvor dargestellten planungsrechtlichen Bestandssituation grundsätzlich als überaus gut geeigneter / geradezu prädestinierter Standort für die Umsetzung des Planvorhabens zu bewerten ist, was im Rahmen der Vorabstimmungen / Scoping-Gespräche v.a. auch durch das Bauamt des Landratsamtes i. E. entsprechend bestätigt wurde.

Des Weiteren ist nach derzeitigem Sachstand insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit ein vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

Zudem ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten im vorliegenden Fall aus den nachfolgenden Gründen nicht zielführend bzw. relevant:

Der Vorhabenstandort liegt im direkten Anschluss an ein, in Relation zur Größe von Ungerhausen, vergleichsweise großes Wohnbaugebiet. In Bezug auf die Flächen-Neudarstellung des Sondergebietes (S) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ist entsprechend festzustellen, dass sich die verfahrensgegenständliche Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage befindet (LEP 5.3.2 (Z)).

Insbesondere ist der Standort auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insg.) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung generell als sehr gut geeignet zu bewerten. Darüber hinaus ist aber zugleich auch die günstige Verkehrsanbindung des Standortes, vorrangig über die Kr MN 16 / „Hauptstraße“ und die „Lindenstraße“ für den motorisierten Individualverkehr hervorzuheben. Das PG befindet sich dabei am Ortseingang

von Ungerhausen und ist ebenfalls von der knapp 1 km entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 15 „Holzgünz“ der Bundesautobahn BAB 96 gut zu erreichen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich Ungerhausen unmittelbar an der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau befindet. Nach aktuellem Sachstand ist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass der Bahnhof von Ungerhausen ggf. künftig reaktiviert wird (siehe Ziffer B V 1.2.2 Z (2) der noch nicht verbindlichen Entwurfsfassung (Stand 05.12.2023) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller). Der Standort des gegenständlichen Vorhabens läge dabei, gemäß der Begründung zu diesem Ziel des Regionalplans, von der in Höhe der Bahnüberführung der Kreisstraße MN 16 (ggf. künftig) vorhanden, möglichen Haltestelle weniger als 250 m entfernt.

Des Weiteren ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht auf Ebene des Bebauungsplans bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das insgesamt v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität grundsätzlich nicht erhöht wird; auf Bebauungsplan-Ebene werden die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und maximal zulässige Wand- / Firsthöhe) im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 und der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2002 reduziert.

Insgesamt berücksichtigt die Gemeinde, insb. durch die Lage der Plangebietsflächen innerhalb eines bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietes mit bereits bestehenden Verkehrsinfrastrukturen, im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Weiterhin wird durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen nachhaltig sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals explizit auf die Ergebnisse des vorstehenden Kapitels 3.3.2 „Auswirkungen und Verträglichkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen-Neudarstellung (...)“ dieser Begründung verwiesen.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit - insb. auch bezogen auf den gewählten Plangebiets-Umgriff - als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme an einem hierfür grundsätzlich überaus gut geeigneten / geradezu prädestinierten Standort anzusprechen, durch welche v.a. die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Ein gesamtplanerisch tragfähiger, nachhaltig zielführender und insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

B) Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen gegenständlich grundlegende Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Darstellungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein (gerade mit Blick auf den Standort, der planungsrechtlich bereits Großteils als „Gewerbebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ dargestellt bzw. auf Ebene des Bebauungsplans auch festgesetzt ist).

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - seit Ende des Jahres 2022 / Anfang des Jahres 2023 - ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption - insb. durch das

Gemeinderats-Gremium - zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Damit einhergehend fanden im Verlauf des Planungsprozesses auch zahlreiche (Vor-)Abstimmungen, Gesprächs-Termine, etc. zu den im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zu berücksichtigenden Belangen und (veränderten) Sachstands-Informationen seitens aller relevanter Beteiligten und insbesondere auch mit dem Landratsamt statt (v.a. Sachgebiete Bauamt, Tiefbauverwaltung und Untere Naturschutzbehörde), wodurch eine intensive Beratung und eingehende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der sich verändernden planungskonzeptionellen Situation fortwährend erfolgte.

Vorliegend geschah dies v.a. auch in Bezug auf die Anforderungen i.V.m. der verkehrlichen Anbindung / Erschließungssituation und den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belangen sowie hinsichtlich der naturschutzfachlichen Ausgangssituation / Gegebenheiten und der „Raumwirksamkeit“ / Lage der zur Umsetzung kommenden baulichen Anlagen (darunter insb. in Bezug auf die max. zulässige Höhenentwicklung sowie Kubatur / Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude auf Ebene des Bebauungsplans bzw. der verbindlichen Bauleitplanung); - vorrangig mit der Zielsetzung evtl. Beeinträchtigungen v.a. auch gegenüber den Schutzgütern „Mensch - Immissionsschutz“ sowie (Orts- /) Landschaftsbild und „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption der vorliegenden Planungsvariante wurden schließlich in Berücksichtigung der gegenständlich prioritären Belange und Anforderungen i.V.m. den vorstehend angeführten Punkten bzw. im Rahmen diesbezüglich „vorgezogener gesamtplanerischer Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen, mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans festgelegte Grünordnungskonzeption sowie auch die darin enthaltene Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Darstellungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend sowie in einem abschließend ausreichenden Umfang geprüft, und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige Baugebiets-Entwicklung (zur Ansiedlung eines in Ungerhausen dringend benötigten Verbrauchermarktes zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs) und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sowie der Würdigung der naturschutzfachlich wertgebenden Strukturen / Gegebenheiten bestmöglich und weitreichend gerecht.

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

3.3.4 Fazit

Der vorliegende 5. Flächennutzungsplanänderung sowie die parallel hierzu in Aufstellung befindliche 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ 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, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Auch ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von (weiterführenden) Maßnahmen der Innenentwicklung im gegenständlichen Planungsfall, nicht zuletzt aufgrund der besonderen Art des Planvorhabens selbst und des insgesamt als überaus günstig / für die vorgesehene Nutzung als prädestiniert zu bewertenden Plangebiet-Standortes sowie auch im Hinblick auf die Ergebnisse der im Rahmen des Planungsprozesses geführten, zahlreichen (Vor-)Abstimmungen, Gespräche, etc. (darunter v.a. auch mit den vorliegend relevanten Sachgebieten des Landratsamtes), ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen auf Ebene des Bebauungsplans bzw. der verbindlichen Bauleitplanung aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und bzgl. der max. zulässigen Baumasse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt.

Die Gemeinde berücksichtigt im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie letztlich in der Konsequenz zudem die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

In Bezug auf die Flächen-Neudarstellung des Sondergebietes (S) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ist anzumerken, dass sich die verfahrensgegenständlichen Flächen i. E. in einer städtebaulich integrierten Lage befinden (LEP 5.3.2 (Z)) und diese insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insgesamt) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung als sehr gut geeigneter Standort generell zu bewerten sind. Durch das Vorhaben wird weiterhin die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Außerdem wird unabhängig davon die Verträglichkeit des Vorhabens bzgl. der Nahversorgungssituation in Ungerhausen fachgutachterlich geprüft (s. vorstehendes Kapitel 3.4.2).

Insgesamt ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Im Ergebnis wird die gegenständliche 5. Änderung des Flächennutzungsplans (und die im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“) der Gemeinde Ungerhausen damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation - Realnutzung und vorhandene Strukturen

- Der westliche Teil des Plangebietes (PG) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im Norden schließen direkt die Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ an, mit einer knapp 6 m breiten

asphaltierten Fahrbahn sowie entspr. straßenbegleitenden Bankettbereichen / Nebenflächen. Die „Lindenstraße“ befindet sich bis zu ihrem westlichen Ende innerhalb der Geltungsbereichsflächen; im westlichen Rand- / Übergangsbereich in den „Ahornweg“ ist vorliegend die Umsetzung einer Wendeanlage erforderlich bzw. planungskonzeptionell berücksichtigt. Die hierfür benötigten Flächen, welche im Bestand noch keine Straßenverkehrsflächen darstellen, werden derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Südlich entlang der „Lindenstraße“ ist eine straßenbegleitende, den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägende Baumreihe vorhanden – gebildet aus 5 Linden mittleren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,5 m). Diese befinden sich +/- im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken bzw. direkt im Bereich der Plangebietsgrenze. Eine dieser Linden, die westlichste, muss i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens allerdings gefällt werden, da sich diese genau im Fahrbahnbereich der zukünftig geplanten Wendeanlage befindet – die übrigen 4 Stück werden als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Für diese abgehende Linde wird in der Planung die Pflanzung eines entsprechenden Ersatzgehölzes (Ahorn oder Linde) im südwestlichen Randbereich der zur Umsetzung geplanten Wendeanlage berücksichtigt.

Nördlich der „Lindenstraße“ ist innerhalb des PG noch eine weitere Linde mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m); auch diese wird planungsrechtlich als „zu erhaltendes Einzelgehölz“ festgesetzt bzw. deren Erhalt gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

- Der östliche Teil des PG ist vorrangig geprägt durch einen bis zu Rund 3 m hohen und am Böschungsfußbereich ca. 6 m breiten Wall aus Erdreich, welcher die als Intensiv-Grünland genutzten Flächen im Westteil des Vorhabengebietes nach Richtung Osten räumlich begrenzt. Dieser weist einen Gehölzaufwuchs jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) mit einem bereichsweisen, zumeist randlichen Unterwuchs bestehend aus Altgrasflächen auf. Der Wall verläuft innerhalb des gegenständlichen PG in Nord-Süd-Richtung sowie weiter nach Richtung Süden, am Ostrand der dort bestehenden Wohnbebauung, direkt entlang der Kr MN 16.

Die daran östlich anschließenden, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen Flächen zwischen der Bestands-Wallanlage und der weiter östlich verlaufenden Kreisstraße MN 16 ist im Wesentlichen als Straßenbegleitgrün / Grünfläche insg. noch vergleichsweise junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen anzusprechen. Zudem ist im Bereich dieser Grünfläche – noch innerhalb des PG gelegen – am nördlichen Ende / direkt östlich des Walls eine Esche mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m) sowie noch etwas weiter östlich eine weitere Esche jüngeren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,35 m). Die beiden Eschen werden ebenfalls als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

Bereits außerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge des 2017 / 2018 erfolgten Neubaus der Bahnunterführung bzw. der Verlegung der Kreisstraße in dem Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der neuen Straßentrasse der Kr MN 16 insg. 5 straßengeleitende Laubgehölze neu gepflanzt; diese werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Die nach Richtung Westen bis zum „Ahornweg“ an das PG anschließende Fläche wird, ebenso wie der westliche Teil des Vorhabengebietes, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Angrenzend nach Richtung Westen / Nordwesten (Grundstück Fl.-Nr. 468) befinden sich gewerblich genutzte Flächen (derzeit erfolgt die Nutzung durch einen Speditionsbetrieb; nach akt. Kenntnisstand ist dort mit Bescheid des Landratsamts Unterallgäu vom 21.10.1982 /9/ eine Kühlhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager baurechtlich genehmigt).

Im Südwesten und Süden grenzt das Vorhabengebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung. Zwischenliegend entlang der Südgrenze des PG befindet sich weiterhin eine rund 5 m bzw. bis zu ca. 8,5 m breite Sickermulde zur Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden, südlich angrenzenden Baugebietes „Im Hart“. Diese weist in weiten Abschnitten bzw. +/- durchgehend wild aufwachsende, initiale Gehölzstrukturen auf (vorrangig Strauchgehölzen, jüngeren Alters / vor kurzem deutlich zurückgeschnitten).

Nördlich des PG verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m (Luftlinie) die Trasse der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau sowie nochmals weiter nördlich die Bundesautobahn BAB 96 – in einer Entfernung von etwa 670 m zu dem Vorhabengebiet.

Die zwischenliegenden Flächenbereiche sowohl im Norden zwischen der „Lindenstraße“ und der Bahntrasse als auch im Osten zwischen der Kreisstraße MN 16 und dem östlich gelegenen Waldgebiet des „Ungerhauser Waldes“ (einem gemeindefreien Gebiet) sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich der „Lindenstraße“ (außerhalb des PG) verläuft auf der ehemaligen Trasse der Kr MN 16 ein Fuß- / Radweg in Richtung der Bahnlinie bzw. nördlich weiterführend in das Gewerbegebiet von Ungerhausen („Unteres Hart“ / GE entlang der „Gutenbergstraße“) mit Wege-Anschluss bzw. weiterer Verbindung nach Holzgünz.

- Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG zu nennen, sind vorrangig die entlang der „Lindenstraße“ vorhandenen Linden mittleren Alters sowie die ältere der beiden Eschen entlang ehemaligen Kreisstraßen-Trasse. Abgesehen von der am Westrand gelegenen Linde entlang der „Lindenstraße“ werden, wie bereits zuvor im Einzelnen ausgeführt, diese genannten Gehölze i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt und im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgelegt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-Trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde am Westrand hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren bereits außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen straßenbegleitenden Gehölze jungen bzw. jüngeren Alters entlang der verlegten / akt. Trasse der Kr MN 16 werden ebenfalls nicht beeinträchtigt; diese wären aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch (noch) nicht als besonders wertgebend einzustufen.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) im PG selbst entweder nicht vorhanden oder werden - wie vorstehend ausgeführt - im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) 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:

Geologisch handelt es sich im PG um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht Löß oder Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000).

Bei den Böden in dem Bereich des PG, handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

- 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.
- Bzgl. des Geländeneiveaus sind im Bereich des PG, abgesehen von einem im Osten des Plangebietes, entlang der Kreisstraße MN 16 gelegenen bis zu Rund 3 m hohen Wall aus Erdreich, nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Die derzeit noch als Intensiv-Grünland genutzte Fläche westlich des Walls liegt gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe zwischen ca. 615,2 m ü.NN im südlichen Bereich und ca. 615,6 m ü.NN im Norden / Nordosten bzw. im Bereich entlang der „Lindenstraße“; die Fläche zwischen dem Wall und der Kreisstraße MN 16 liegt zwischen ca. 615,5 m ü.NN und rund 616,0 m ü.NN.
- 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 naturräumlichen Situation und Lage des PG sowie nach Aussage der Gemeinde wird aktuell von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen.
Gemäß dem im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Planung erstellten Baugrundgutachten „ist bekannt, dass Grundwasser erst in größeren Tiefen ab circa 12 m unter Gelände zu erwarten ist. Somit liegen die Grundwasserstände in Tiefen, die keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben“ („Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau EDEKA, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu“, Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach mit Stand vom 21.08.2023, Seite 5).
Als „Prognose Bemessungsgrundwasserstand Baugrundstück“ wird ein Wert von ca. 604 m ü. NN sowie als mittlerer höchster Grundwasserstand / MHGW ein Wert von ca. 603 m ü. NN angegeben.
Weiter wird in dem Geotechnischen Bericht (auf Seite 21) allerdings auch darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Schichtwasser möglich ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
- Im PG selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Krebsbach befindet sich etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. westlich des Vorhabengebietes auf einer Höhe von ca. 610 m ü.NN im Süden – im Bereich der Brücke der Kreisstraße MN 16 – und etwa 605 m ü.NN im Westen, im Bereich der Eisenbahnbrücke über das Gewässer (Höhenangaben gem. BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung). Das PG selbst liegt, wie vorstehend im Absatz zum „Geländeneiveau“ beschrieben, auf einer Höhe von etwa 615 m ü.NN.
Der Vorhabensbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Gefährdung im Bereich des PG durch ein HQ100-Hochwasserereignis des Krebsbaches ist aufgrund der oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten nicht gegeben.
Eine Gefährdung im Bereich des PG durch ein HQ100-Hochwasserereignis des „Krebsbaches“ ist aufgrund der Lage bzw. oben beschriebenen topographischen Gegebenheiten auszuschließen.
Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist nicht von einer Überschwemmung des PG auszugehen.
- 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 400 m bis 500 m südlich / westlich verlaufende „Krebsbach“ und dessen engerer Talraum-Bereich sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
 - Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände bzw. die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ (diese können / werden jedoch mit nur einer Ausnahme erhalten) sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich der bis zu 3 m hohen Wallanlage (diese wird i.V.m. dem Planvorhaben komplett überplant) potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.
 - Des Weiteren erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).
- Ein Teilbereich der Plangebietsfläche, die Fahrbahn der vormaligen Trasse der Kr MN 16, wurde im Zuge der Verlegung der Kreisstraße entsiegelt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird dieser Flächenbereich mit überplant und der dafür entsprechend notwendige Ausgleichsflächen-Ersatz andernorts erbracht. Auf die Ziffern 7. und 8. der Begründung der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Änderung wird weiterführend verwiesen.

Artenschützerische Bewertung

Vorab ist an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass für den Großteil der vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht auf Ebene des Bebauungsplans bzw. der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und hinsichtlich der max. zulässigen Baumasse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt.

A) Lebensraumpotential des Vorhabengebietes, allgemein:

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des PG selbst aufgrund der Bestandssituation / Realnutzung und Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, vergleichsweise hohen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Insbesondere sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential (durch v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) sowie auch i.V.m. den bestehenden Straßen-Verkehrsflächen (Kr MN 16, „Lindenstraße“ und „Ahornweg“), der nördlich

gelegenen Bahn-Trasse / -Strecke München-Lindau und nicht zuletzt mit der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung gegeben. Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände (die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich des bis zu 3 m hohen Erdwalls) grundsätzlich potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) sind im PG selbst und dessen Nahbereich / direkten räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Zudem werden die bereits bestehenden, etwas älteren Gehölze (Linden und eine Esche; mittleren Alters) entlang der „Lindenstraße“ i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben sowie den nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt und im Rahmen der Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgesetzt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Änderung). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-Trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde mittleren Alters am Westrand des PG hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung. Abschließend ist zudem festzuhalten, dass auch der bis zu Rund 3 m hohe Erdwall im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch der sich darauf befindende Gehölzbestand jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) komplett überplant bzw. entfernt wird.

Im Ergebnis ist damit i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens im Wesentlichen eine Fläche mit regional typischer Wiesenvegetation i.V.m. einer vergleichsweise intensiv landwirtschaftlichen Grünlandnutzung betroffen (diese ist zudem bereits nahezu vollständig als Gewerbegebiet bestandskräftig ausgewiesen); weiterhin werden vorliegend auch die auf dem Erdwall vorhandenen Bestandsgehölze jüngeren Alters sowie Straßenebenenflächen mit entsprechender Ausprägung entlang der „Lindenstraße“ und insb. auch westlich entlang der Kreisstraße überplant (Flächenbereich der vormaligen Straßen-Trasse der Kr MN 16).

B) Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen:

Mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumpprägenden Grünstrukturen erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).

Aufgrund dessen wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Änderung die Festsetzung einer fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme (i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz) zur "Eindämmung der Lichtverschmutzung" getroffen, um die diesbezüglichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend den Erfordernissen aus fachlicher Sicht adäquat zu berücksichtigen. Durch die Regelung gem. § 10 der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung zur Vorkehrung gegen Lichtverschmutzung bzw. Reduzierung / zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung können nach derzeitigem Kenntnisstand die entsprechend erforderlichen artenschutzfachlich- / rechtlichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung damit abschließend abgehandelt werden.

Zudem wird an dieser Stelle generell auch auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 hingewiesen.

C) FAZIT:

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

- Zwingende Voraussetzung hierfür ist allerdings zum einen, dass die erforderlichen Rodungs- / Baumfällarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. durchgeführt werden!
- Zum anderen ist für diese Bewertung ebenfalls die Beachtung der Regelung des § 10 der Festsetzung durch Text der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ bzw. die entsprechend festgesetzte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgen den Artenschutz gegenüber den Belangen i.V.m. dem oben ausgeführten potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen obligat!

Entsprechend ist eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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 bzw. auch in den zu rodenden / zu entfernenden Gehölz-Strukturen sowohl entlang der „Lindenstraße“ als auch i.V.m. den Gehölzen auf dem bis zu rund 3 m hohen Erdwall 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 sowie insb. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verlustes eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes, ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im umliegenden Nahbereich vor. Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02 erfolgen!

5. Planungskonzeption

Gegenstand der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Wesentlichen die Umänderung der bisherigen Flächen-Darstellungen von „Gewerblichen Bauflächen mit Emissionsbeschränkung“ (GEb) sowie auch von „Allgemeinen Grünflächen“ und der Flächen des vormaligen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“, in eine „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (Flurnummern 471/3 und 952/13, jeweils der Gemarkung Ungerhausen).

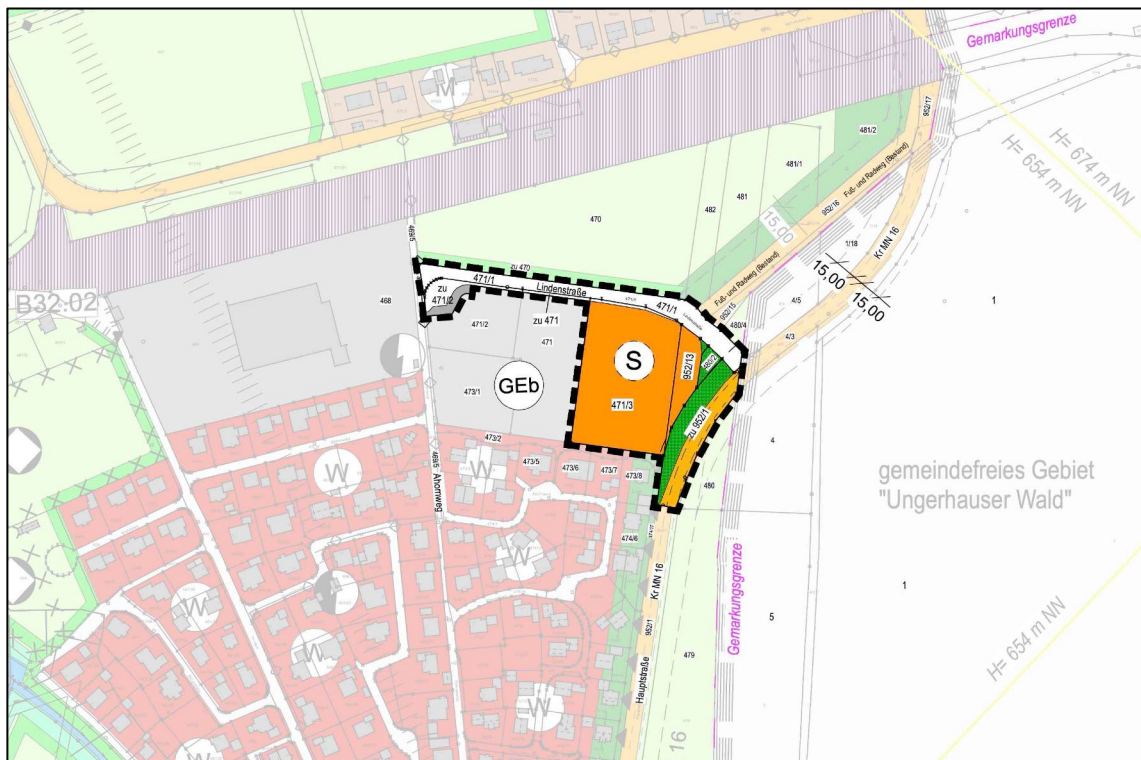
Darüber hinaus wird der für die Wendeanlage (zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen) am Nordwestrand des Änderungsbereichs erforderliche Flächenumgriff - bisher ebenfalls zu einem Großteil eine Flächen-Darstellungen als „Gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkung“ (GEb) - wie die „Lindenstraße“ selbst, als „örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt.

Des Weiteren wird die Plandarstellung am östlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der gegenständlichen FNP-Änderung bzgl. des heutigen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16 sowie der „Lindenstraße“ nachgeführt (Umsetzung erfolgte i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus

dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16). So erfolgt zum einen eine Umänderung des bisher in der rechtskräftigen Planung noch als „geplante überörtliche und örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichneten Verlaufs der Kr MN 16 in die Flächen-Darstellung „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“. Zum anderen wird auch der als „geplante örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnete Abschnitt der „Lindenstraße“ entsprechend in eine „örtliche Verkehrsstraße“ geändert.

Außerdem wird der Flächen-Umgriff zwischen der neu geplanten „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und der nachgeführten Trasse der Kreisstraße MN 16, welcher bislang rechtskräftig Großteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt war, (neu) als „Allgemeine Grünfläche“ gekennzeichnet.

Abschließend wird der nördlich an den Änderungsbereich anschließende, im Bereich des Gemeindefreien Gebietes „Ungerhauser Wald“ gelegene Abschnitt der Kreisstraße MN 16 nachrichtlich-informativ als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“ geändert bzw. plangraphisch nachgeführt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 mit Überlagerung der Planfassung der 5. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Der gegenständliche Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung überdeckt sich weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart". Wesentliche Unterschiede in der Ausdehnung / Führung der Umgrenzungslinien der beiden Geltungsbereiche bestehen lediglich im Osten der Plangebiete. Hier umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung zusätzlich noch Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Einmündungsbereich der „Lindenstraße“ in die Kreisstraße MN 16 i.V.m. der räumlich-funktionalen Darstellung sowie planungskonzeptionellen Nachführung der verkehrlichen Erschließungssituation. Diese Flächenbereiche müssen allerdings auf der Ebene des parallel in

Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, aufgrund der bereits vorhandenen planungsrechtlichen Bestandssituation im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses (aus dem Jahr 2015) zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16, nicht mehr in den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart" mit einbezogen bzw. mit überplant werden.

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 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen.

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

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
gemeinde@ungerhausen.de

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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd	Kompetenzteam Baurecht	Barthstraße 12 80339 München
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth
Eisenbahn Bundesamt		Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg
Landratsamt Unterallgäu	Kreisheimatpfleger (Bauwesen)	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Tiefbau	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe
Polizeiinspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Landkreis Unterallgäu	Rottachstraße 15 87435 Kempten
Zweckverband Industrie- und Gewerbepark A 96		Babenhäuser Straße 7 87746 Erkheim
Beteiligte Nachbargemeinden		
Hawangen		Ringstraße 28 87749 Hawangen
Holzgünz		Hauptstraße 54 87752 Holzgünz
Memmingerberg		Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg
Westerheim		Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim

ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur parallel in Aufstellung befindlichen

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“

(in der Vorentwurfsfassung mit Stand vom 08.02.2024)

(Es wird darauf hingewiesen, dass sich der gegenständliche Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart" überdeckt bzw. im Wesentlichen eine räumliche Übereinstimmung der Umgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanvorhaben gegeben ist!

Die beiden Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche unterscheiden sich lediglich im Osten der Plangebiete – der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung umfasst hier zusätzlich Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Einmündungsbereich der „Lindenstraße“ in die Kreisstraße MN 16. In diesem Bereich handelt es sich auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur um eine räumlich-funktionale sowie planungskonzeptionelle Nachführung der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließungssituation.)

„Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Vorbemerkung:

• Es ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass für den Großteil der Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 vorliegt (siehe nachfolgende „**Abbildung A**“). Für diesen als „Änderungsbereich“ nachfolgend bezeichneten Teilbereich der Großteils bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ mit einer GRZ von 0,70 und max. Gebäudehöhen von 10,0 m bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist, werden in der vorliegenden Unterlage lediglich die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung gegenüber diesem planungsrechtlich rechtskräftigen Sachstand (= „prüfungsrelevanter“ Ausgangszustand) untersucht. Für den derzeit als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE, gem. § 8 BauNVO) ausgewiesenen Bereich wird i.V.m. der gegenständlichen Planung die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe im Vergleich mit der bestandskräftigen Planung von 10,0 m auf 9,5 bzw. 6,5 m verringert (s. Baugebiets-Teilflächen „SO-1“ und „SO-2“), bei einer zudem deutlich verkleinerten überbaubaren Grundstücksfläche! Auch der Wert der zulässigen Grundflächenzahl wird von 0,7 auf 0,4 deutlich reduziert; diesbezüglich ist jedoch in der gegenständlichen Planung zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, nachhaltig funktionierenden Gesamtplanungs-Konzeption u.a. zusätzlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze nicht nur bis zu einem Wert von 0,80 (= sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) sondern bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden darf.

Demgegenüber werden in dem nicht bereits durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 überplanten Bereich - dem als „Erweiterungsbereich“ nachfolgend bezeichneten Teil des Plangebietes außerhalb des ursprünglichen räumlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches - die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung im Vergleich zum Realnutzungs- / Bestands-Zustand untersucht. Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen ebenfalls um bereits bestehende Verkehrsflächen und zugehörige Straßennebenflächen.



Abbildung B):

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto aus dem Jahr 2012 (© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung und den Fahrbahnkanten des heutigen Straßenverlaufes (ohne Maßstab)



Abbildung C):

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthofoto aus dem Jahr 2022 (© BayernAtlas des Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte und der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung sowie dem Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans und nachfolgenden Eintragungen (ohne Maßstab):

- Bez. „Änderungsbereich“ der verfahrensgegenständlichen Planung,
- Bez. „Erweiterungsbereich“ der verfahrensgegenständlichen Planung,
- Bereich, der in dem bestandskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist sowie
- ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16.

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

Das Plangebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“ im Norden von Ungerhausen. Nach Richtung Norden wird das Gebiet durch die „Lindenstraße“ begrenzt, östlich benachbart verläuft die kürzlich verlegte bzw. geänderte / neu errichtete Kreisstraße MN 16 (Umsetzung im Zuge der Baumaßnahme zur Neuerrichtung der Bahn-Überführung). In einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m verläuft nördlich des Änderungsbereichs die Trasse der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau.

Anlass und Bedarf:

Mit der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ schafft die Gemeinde Ungerhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes (Neuan siedlung eines EDEKA-Marktes; erster Verbrauchermarkt im Gemeindegebiet).

Durch die Änderung der gegenständlichen Teilgebietsflächen, des bestandskräftig vorrangig bereits als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesenen Flächenumgriffs des Baugebietes „Im Hart“, in ein Sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit entsprechender Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ soll die Ansiedelung des Einzelhandelsbetriebes (SB-Markt) mit einer bis zu maximal 1.200 m² großen Verkaufsfläche inkl. eines darin integrierten Backshops mit Cafe / Imbiss ermöglicht werden.

Die Planung dient damit auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der nachhaltigen Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie einer zukunftssträchtigen örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Dabei ist vorliegend insbesondere auch die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung (i.

S. einer bestmöglichen Grundversorgung mit Anlagen bzw. Infrastruktur zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs).

Durch das Planvorhaben werden an einem hierfür insb. aufgrund von Lage und planungsrechtlicher Ausgangs- sowie städtebaulicher Gesamtsituation besonders geeigneten, ortsplanerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Darüber hinaus erfolgt im gesamtplanerischen Kontext zum einen eine ortsplanerisch-zielführende Nachführung bzw. Neuorganisation der Flächenkonzeption im östlichen Rand- und Übergangsbereich des Baugebietes „Im Hart“ zur kürzlich geänderten / verlegten bzw. neu errichteten Trasse der Kreisstraße MN 16. Sowie zum anderen zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen auch die Berücksichtigung einer situativ-erforderlichen Wendemöglichkeit / -anlage am westlichen Ende der „Lindenstraße“ sowie eines im Hinblick auf die benötigten / zu erwartenden Nutzungs-Funktionen ausreichend breiten bzw. dimensionierten Straßenraumes.

Mit der gegenständlichen Planung sowie der zugehörigen 5. Flächennutzungsplan-Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit entsprechender Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt; durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze darf diese jedoch bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden.
- Im Plangebiet sind Gebäude mit Satteldach-, Flachdach- und Pultdachformen sowie (gegeneinander) versetzte Pultdachformen mit Dachneigungen von 0° bis maximal 12° zulässig.
- Bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude sind Wandhöhen von bis zu max. 6,5 m sowie Firsthöhen in der jew. Baugebiets-Teilfläche mit Bezeichnung „SO-1“ und „SO-2“ von maximal 6,5 und 9,5 m festgesetzt.
- Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden insb. getroffen:
 - Öffentliche Grünflächen, Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ sowie Festsetzung der bestehenden Gehölze entlang der „Lindenstraße“ als „zu erhaltende Gehölze“.
 - Festsetzung von Standorten von Einzelgehölzen im Bereich der zukünftigen Parkplatzfläche.

Bezüglich inhaltlich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird weiterführend auf die Satzung / textlichen Festsetzungen sowie insbesondere auch die Ziffern 1., 5., 6., 8. und 11. der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung 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.

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 BStL, 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.
- Zudem (insb. mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen) Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung, insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens.

1.2.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlagen / zu berücksichtigende Fachplanungen sind im gegenständlichen Fall folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungen zu nennen:

- Im Zuge der Planung wurde ein gesondertes schalltechnisches Gutachten (mit Bezeichnung „Gemeinde Ungerhausen, Angebotsbezogener Bebauungsplan, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Im Hart“, Geräuschkontingentierung“, Bericht Nr. Y1051.001.01.001 der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, mit Stand vom 01.12.2023) erstellt, das den Planunterlagen als Anlage 3 zur Begründung beiliegt. Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens wurden vollinhaltlich in die Planunterlagen eingearbeitet.
- Auch wurde im Zuge der Planung ein Baugrundgutachten erstellt; die Ergebnisse dieses Fachgutachtens / Geotechnischen Berichts (Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023) wurden ebenfalls in die Planunterlagen eingearbeitet.
- Zusätzlich liegt ein Fachgutachten zur Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens i.V.m. der Nahversorgungssituation in Ungerhausen vor. Die hierfür gesondert erstellte Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, der Firma Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 15.01.2024 ist den Planunterlagen bzw. der Begründung der Bebauungsplan-Änderung in Anlage beigelegt.
- Im Zuge des Neubaus der Bahnunterführung / der Verlegung der Kreisstraße wurde nachfolgender Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt:
DB Netz AG: Landschaftspflegerischer Begleitplan zu dem Vorhaben: Rückbau des Bahnübergangs Str. 5360 km 37,712 und Neubau einer EÜ km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 Strecke 5360 Buchloe – Memmingen; mit Stand vom 30.10.2014
- Bauschutzbereich für Flugverkehr gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG):
Das Plangebiet (PG) liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen. Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“ zur gegenständlichen Planung weiterführend verwiesen.
- Flugverkehr – Fluglärmschutzverordnung Memmingen:
Das PG befindet sich in einer Entfernung von ca. 620 m nördlich bzw. außerhalb der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} = 55 \text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereiches des

Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq\ Tag} = 60\text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq\ Nacht} = 50\text{ dB(A)}$ oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53\text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zum Vorhabengebiet.

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

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und insb. der Fachplanerischen Erläuterungen zu den Versickerungseinrichtungen der Niederschlagswasserbeseitigung.
- Berücksichtigung der Belange i.V.m. dem nahe gelegenen Flughafen Memmingen und dem damit verbundenen Flugverkehr.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.12.2006:

Der westliche Teil der Fläche, die im Zuge der 5. Änderung des FNP als „Sonderbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden soll, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ungerhausen als „Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ (GEb) gekennzeichnet.

Die nördlich an diese Bauflächen „GEb“ anschließende „Lindenstraße“ ist als „Örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt. Östlich schließt an den Bereich der „Gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ eine „Allgemeine Grünfläche“ an – mit einer Breite von ca. 20 m.

Östlich weiterführend grenzt daran der damalige / vormalige Verlauf der Trasse der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“ an; der zum damaligen Planungs-Zeitpunkt vorgesehene, künftig veränderte Verlauf (welcher heute i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 bereits umgesetzt ist) ist als „geplante überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Anbindung der „Lindenstraße“ – im Nordosten des Änderungsbereichs – an den heutigen Verlauf der Kreisstraße MN 16 ist im rechtswirksamen FNP als „geplante örtliche Verkehrsstraße“ enthalten.

Der übrige Bereich zwischen dem vormaligen und dem heutigen Trassen-Verlauf der Kr MN 16 ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet.

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan – vorrangig als „Gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ (GEb), „Allgemeine Grünfläche“ sowie der ehemalige Verlauf der Kreisstraße MN 16 – nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (5. FNP-Änderungsverfahren).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

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

Im Zuge der 5. Änderung des FNP erfolgt im Wesentlichen die Umänderung der bisherigen Flächen-Darstellungen von „Gewerblichen Bauflächen mit Emissionsbeschränkung“ (GEb) sowie auch von „Allgemeinen Grünflächen“ und der Flächen des vormaligen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16, gekennzeichnet als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“, in eine „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (Flurnummern 471/3 und 952/13, jeweils der Gemarkung Ungerhausen).

Darüber hinaus wird der für die Wendeanlage (zur nachhaltigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Erschließungssituation für die bestehenden und geplanten Baugebietsflächen) am Nordwestrand des Änderungsbereichs erforderliche Flächenumgriff - bisher ebenfalls zu einem Großteil eine Flächen-Darstellungen als „Gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkung“ (GEb)) - wie die „Lindenstraße“ selbst, als „örtliche Verkehrsstraße“ dargestellt.

Des Weiteren wird die Plandarstellung am östlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der gegenständlichen FNP-Änderung bzgl. des heutigen Trassen-Verlaufs der Kreisstraße MN 16 sowie der „Lindenstraße“ nachgeführt (Umsetzung erfolgte i.V.m. dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 zum Rückbau des Bahnübergangs bzw. Neubau der Straßen-Unterführung mit Verlegung der Kreisstraße MN 16). So erfolgt zum einen eine Umänderung des bisher in der rechtskräftigen Planung noch als „geplante überörtliche und örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichneten Verlaufs der Kr MN 16 in die Flächen-Darstellung „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“. Zum anderen wird auch der als „geplante örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnete Abschnitt der „Lindenstraße“ entsprechend in eine „örtliche Verkehrsstraße“ geändert.

Außerdem wird der Flächen-Umgriff zwischen der neu geplanten „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung““ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und der nachgeführten Trasse der Kreisstraße MN 16, welcher bislang rechtskräftig Großteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt war, (neu) als „Allgemeine Grünfläche“ gekennzeichnet.

Abschließend wird der nördlich an den Änderungsbereich anschließende, im Bereich des Gemeindefreien Gebietes „Ungerhauser Wald“ gelegene Abschnitt der Kreisstraße MN 16 nachrichtlich-informativ als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen“ geändert bzw. plangraphisch nachgeführt.

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-Ilser (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) 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 / das in jeglicher Hinsicht verkehrsgünstig sowie an einem geradezu prädestinierten Standort für die Umsetzung des Planvorhabens gelegene PG 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.
- Berücksichtigung der Zielsetzungen des LEP bzgl. Einzelhandelsgroßprojekten / großflächigen Einzelhandelsbetrieben, LEP 5.3.1 (Z) und LEP 5.3.2 (Z).
- Das Fachgutachten zur Überprüfung der Verträglichkeit mit der Nahversorgungssituation in Ungerhausen kommt zu dem Ergebnis, (siehe Ausführungen S. 46 des Gutachtens Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Stand vom 15.01.2024), dass i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben, „in Zusammenschau der Untersuchungsergebnisse zu den Auswirkungen und den planungsrechtlichen Maßgaben (...) die Erfüllung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Ungerhausen festgestellt werden (kann).“
- Darüber hinaus wurde das Vorhaben im Vorfeld des Planaufstellungs-Verfahrens bereits eingehend mit dem Landratsamt Unterallgäu abgestimmt. Zudem dient die Planung vor dem Hintergrund, dass es derzeit in Ungerhausen keine Einkaufsmöglichkeit(en) zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs gibt, insb. auch der nachhaltigen Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung, in Berücksichtigung der konsequenten 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 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 400 m bis 500 m südlich / westlich verlaufende „Krebsbach“ und dessen engerer Talraum-Bereich sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.
Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
 - Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände bzw. die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ (diese können / werden jedoch mit nur einer Ausnahme erhalten) sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich der bis zu 3 m hohen Wallanlage (diese wird i.V.m. dem Planvorhaben komplett überplant) potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.
 - Des Weiteren erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).
- Ein Teilbereich der Plangebietsfläche, die Fahrbahn der vormaligen Trasse der Kr MN 16, wurde im Zuge der Verlegung der Kreisstraße entsiegelt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird dieser Flächenbereich mit überplant und der dafür entsprechend notwendige Ausgleichsflächen-Ersatz andernorts erbracht. Auf die Ziffern 7. und 8. der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung wird weiterführend verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.

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 4.1.1 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 westliche Teil des Plangebietes (PG) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im Norden schließen direkt die Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ an, mit einer knapp 6 m breiten asphaltierten Fahrbahn sowie entspr. straßenbegleitenden Bankettbereichen / Nebenflächen. Die „Lindenstraße“ befindet sich bis zu ihrem westlichen Ende innerhalb der Geltungsbereichsflächen; im westlichen Rand- / Übergangsbereich in den „Ahornweg“ ist vorliegend die Umsetzung einer Wendeanlage erforderlich bzw. planungskonzeptionell berücksichtigt. Die hierfür benötigten Flächen, welche im Bestand noch keine Straßenverkehrsflächen darstellen, werden derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Südlich entlang der „Lindenstraße“ ist eine straßenbegleitende, den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägende Baumreihe vorhanden – gebildet aus 5 Linden mittleren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,5 m). Diese befinden sich +/- im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken bzw. direkt im Bereich der Plangebietsgrenze. Eine dieser Linden, die westlichste, muss i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens allerdings gefällt werden, da sich diese genau im Fahrbahnbereich der zukünftig geplanten Wendeanlage befindet – die übrigen 4 Stück werden als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Für diese abgehende Linde wird in der Planung die Pflanzung eines entsprechenden Ersatzgehölzes (Ahorn oder Linde) im südwestlichen Randbereich der zur Umsetzung geplanten Wendeanlage berücksichtigt.

Nördlich der „Lindenstraße“ ist innerhalb des PG noch eine weitere Linde mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m); auch diese wird planungsrechtlich als „zu erhaltendes Einzelgehölz“ festgesetzt bzw. deren Erhalt gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

- Der östliche Teil des PG ist vorrangig geprägt durch einen bis zu Rund 3 m hohen und am Böschungsfußbereich ca. 6 m breiten Wall aus Erdreich, welcher die als Intensiv-Grünland genutzten Flächen im Westteil des Vorhabengebietes nach Richtung Osten räumlich begrenzt. Dieser weist einen Gehölzaufwuchs jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) mit einem bereichsweisen, zumeist randlichen Unterwuchs bestehend aus Altgrasflächen auf. Der Wall verläuft innerhalb des gegenständlichen PG in Nord-Süd-Richtung sowie weiter nach Richtung Süden, am Ost- rand der dort bestehenden Wohnbebauung, direkt entlang der Kr MN 16.

Die daran östlich anschließenden, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen Flächen zwischen der Bestands-Wallanlage und der weiter östlich verlaufenden Kreisstraße MN 16 ist im Wesentlichen als Straßenbegleitgrün / Grünfläche insg. noch vergleichsweise junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen anzusprechen. Zudem ist im Bereich dieser Grünfläche – noch innerhalb des PG gelegen – am nördlichen Ende / direkt östlich des Walls eine Esche mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m) sowie noch etwas weiter östlich eine weitere Esche jüngeren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,35 m). Die beiden Eschen werden ebenfalls als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

Bereits außerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge des 2017 / 2018 erfolgten Neubaus der Bahnunterführung bzw. der Verlegung der Kreisstraße in dem Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der neuen Straßentrasse der Kr MN 16 insg. 5 straßengeleitende Laubgehölze neu gepflanzt; diese werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Die nach Richtung Westen bis zum „Ahornweg“ an das PG anschließende Fläche wird, ebenso wie der westliche Teil des Vorhabengebietes, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Angrenzend nach Richtung Westen / Nordwesten (Grundstück Fl.-Nr. 468) befinden sich gewerblich genutzte Flächen (derzeit erfolgt die Nutzung durch einen Speditionsbetrieb; nach akt. Kenntnisstand ist dort mit Bescheid des Landratsamts Unterallgäu vom 21.10.1982 /9/ eine Kühlhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager baurechtlich genehmigt).

Im Südwesten und Süden grenzt das Vorhabengebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung.

Zwischenliegend entlang der Südgrenze des PG befindet sich weiterhin eine rund 5 m bzw. bis zu ca. 8,5 m breite Sickermulde zur Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden, südlich angrenzenden Baugebietes „Im Hart“. Diese weist in weiten Abschnitten bzw. +/- durchgehend wild aufwachsende, initiale Gehölzstrukturen auf (vorrangig Strauchgehölzen, jüngeren Alters / vor kurzem deutlich zurückgeschnitten).

Nördlich des PG verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m (Luftlinie) die Trasse der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau sowie nochmals weiter nördlich die Bundesautobahn BAB 96 – in einer Entfernung von etwa 670 m zu dem Vorhabengebiet.

Die zwischenliegenden Flächenbereiche sowohl im Norden zwischen der „Lindenstraße“ und der Bahn-Trasse als auch im Osten zwischen der Kreisstraße MN 16 und dem östlich gelegenen Waldgebiet des „Ungerhauser Waldes“ (einem gemeindefreien Gebiet) sind un bebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich der „Lindenstraße“ (außerhalb des PG) verläuft auf der ehemaligen Trasse der Kr MN 16 ein Fuß- / Radweg in Richtung der Bahnlinie bzw. nördlich weiterführend in das Gewerbegebiet von Ungerhausen („Unteres Hart“ / GE entlang der „Gutenbergstraße“) mit Wege-Anschluss bzw. weiterer Verbindung nach Holzgünz.

- Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG zu nennen, sind vorrangig die entlang der „Lindenstraße“ vorhandenen Linden mittleren Alters sowie die ältere der beiden Eschen entlang ehemaligen Kreisstraßen-Trasse. Abgesehen von der am Westrand gelegenen Linde entlang der „Lindenstraße“ werden, wie bereits zuvor im Einzelnen ausgeführt, diese genannten Gehölze i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt und im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgelegt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßentrasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde am Westrand hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren bereits außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen straßenbegleitenden Gehölze jungen bzw. jüngeren Alters entlang der verlegten / akt. Trasse der Kr MN 16 werden ebenfalls nicht beeinträchtigt; diese wären aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch (noch) nicht als besonders wertgebend einzustufen.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) im PG selbst entweder nicht vorhanden oder werden - wie vorstehend ausgeführt - im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme der mitüberplanten Teilbereiche von bestehenden Erschließungs- und Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ (siehe vorstehende Ausführungen) unbebaut ist.

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngerer Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff, im Wesentlichen die Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der direkt angrenzenden Kreisstraße MN 16 sowie durch den (LKW-)Verkehr auf der „Lindenstraße“ zu nennen. Auch sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) vorhanden.

Eine weitere Emissionsquelle stellt die in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m nördlich gelegene überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Memmingen-Lindau dar. Dagegen fallen die Vorbelastungen der in einer Entfernung von etwa 670 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 wegen der Entfernung sowie der zwischenliegenden Bebauung des Bereichs um den ehemaligen Bahnhof und das nördlich daran anschließende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ geringer aus. Auch die Vorbelastungen / Beeinträchtigungen durch dieses zwischen der Bahnlinie und der Autobahn gelegene Gewerbegebiet selbst ist aufgrund der Entfernung eher gering einzuschätzen. Weitere Vorbelastungen (v.a. auch hinsichtlich Lärm und optischer Beunruhigungen bzw. auch bzgl. Abgasen und (Fein)Staub) bestehen generell in Zusammenhang mit dem Flugverkehr i.V.m. dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In diesem Zusammenhang ist (neuerlich) anzuführen, dass für einen Großteil der gegenständlichen Plangebietsflächen (bereits seit 1998 bzw. seit etwa 25 Jahren) ein bestandskräftiger Bebauungsplan für die Entwicklung eines „Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkung“ (GE, gem. § 8 BauNVO) bzw. aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das bisher aus diversen Gründen (noch) nicht umgesetzt wurde.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist entweder davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung der Untersuchungsflächen bis auf Weiteres andauern würde oder aber, dass die bestandskräftig ausgewiesene Nutzung als Gewerbegebietsflächen (künftig) ggf. doch noch mit dem entsprechend festgesetzten Maß der baulichen Nutzung umgesetzt wird.

Dementsprechend blieben mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen - wie insb. die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schüttgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild - natürlich generell aus, sofern die Flächen weiterhin auch künftig intensiv landwirtschaftlich genutzt würden. Für den Fall, dass die durch den bestandskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Nutzung als gewerbliche Baufläche umgesetzt wird, hätte dies im Vergleich zum „bestandskräftig bereits bestehenden Baurecht“ allerdings im Grunde dieselben / vergleichbaren Folgen v.a. auch bzgl. der Schüttgüter Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild wie die zu erwartenden Auswirkungen i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben - eine nennenswerte darüber hinausgehende / zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter wäre im Ergebnis nicht gegeben.

Demgegenüber würde die Gemeinde bei Nichtdurchführung der Planung eine sich bietende, aus gesamtplanerischer Sicht überaus günstige Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen

Funktionsfähigkeit sowie örtlichen Infrastruktur der Gemeinde ungenutzt lassen (vorliegend zudem in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale). Dabei ist gegenständlich insbesondere auch die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung (i. S. einer bestmöglichen Grundversorgung mit Anlagen bzw. Infrastruktur zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs).

Durch das Planvorhaben werden an einem hierfür insbesondere aufgrund von Lage und planungsrechtlicher Ausgangs- sowie städtebaulicher Gesamtsituation besonders geeigneten, ortsplannerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

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 derzeit größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt, die weiteren Flächenbereiche umfassen die „Lindenstraße“ mit Nebenflächen sowie Straßennebenflächen entlang der Kreisstraße MN 16. Bzgl. des derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Bereichs ist festzuhalten, dass diese Fläche planungsrechtlich auf Grundlage des Bebauungsplans „Im Hart“ aus dem Jahr 1998 bestandskräftig bereits weitreichend als Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung (GE, gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen ist (s. vorstehende „Abbildung A“) in der „Vorbemerkung“ zu diesem Umweltbericht).

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil der bereits bestehenden Erschließungsflächen – die „Lindenstraße“ sowie der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Abschnitt des „Ahornweges“ – rund 2.370 m² bzw. etwa 23 %.

Die restlichen ca. 640 m² bzw. ca. 6 %, die als „Öffentliche Verkehrsfläche“ neu festgesetzt werden, sind in dem bestandskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) bereits ausgewiesen; folglich werden diese Flächen aus planungsrechtlicher Sicht ebenfalls nicht neu in Anspruch genommen.

Des Weiteren weist der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ rund 625 m² bzw. ca. 6 % und der Anteil der „Öffentlichen Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ ca. 225 m² bzw. ca. 2 % auf.

Weitere 210 m² bzw. ca. 2 % werden zur Anpassung der bestehenden Planung im Bereich anschließend an die Wendeanlage im Westen des Plangebietes – gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation unverändert – als Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen (GEb) festgesetzt.

Entsprechend weist die i.V.m. dem Planvorhaben festgesetzten Sondergebiets- bzw. Baulandfläche (SO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ selbst einen Anteil von rund 6.240 m² bzw. rund 60 % des PG auf. Davon sind 490 m² bzw. knapp 5 % zudem als Fläche auf Privatgrund (mit Lage innerhalb der Sondergebietsflächen) mit Umsetzung von Maßnahmen zur "Baugebietsdurchgrünung" vorgesehen (gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023) und dementsprechend auch nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung mit eingetragen.

Zudem besteht für den Großteil der festgesetzten Sondergebiets- bzw. Baulandfläche (etwa 5.540 m² bzw. ca. 54 %) auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen bereits ein weitreichendes Baurecht: -

die Flächen sind im Bestand bereits als Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Im Ergebnis ist die für die neugeplante Sondergebiets- bzw. Baulandfläche planungsrechtlich neu in Anspruch genommene Fläche mit insgesamt 700 m² bzw. einem Flächen-Anteil von nur ca. 7 % entsprechend als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter Ziffer 5.2 der Begründung der Bebauungsplan-Änderung wird weiterführend verwiesen.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, ist ggf. eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. nicht auszuschließen.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden in diesem Bereich zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“.
- Auf den Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation erhalten bleibt.
- Es werden vorrangig lediglich ehemalige Straßenflächen bzw. Straßennebenflächen für das Vorhaben neu in Anspruch genommen; die bzgl. der Realnutzung noch als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächenbereiche des PG sind planungsrechtlich durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ festgesetzt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar wird eine neu überbaubare / versiegelbare Fläche von knapp 700 m² festgesetzt, allerdings erfolgt dies vorrangig auf ehemaligen Straßenflächen bzw. Straßennebenflächen.

Im Ergebnis ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung im Hinblick auf den Standort und die Bestands- / Nutzungssituation im Plangebietsumgriff (u.a. auch Nutzung vorhandener Flächen- und Erschließungspotentiale) sowie 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. und 3. 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 (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar wird eine neu überbaubare / versiegelbare Fläche von knapp 700 m² festgesetzt, allerdings erfolgt dies vorrangig auf ehemaligen Straßenflächen bzw. Straßennebenflächen.

Im Ergebnis ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung im Hinblick auf den Standort und die Bestands- / Nutzungssituation im Plangebietsumgriff (u.a. auch Nutzung vorhandener Flächen- und Erschließungspotentiale) sowie 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 (vorzeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

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

Geologie und Boden

Geologisch handelt es sich im PG um risszeitliche Schotter der Hochterrasse, die von einer unterschiedlich starken Schicht Löß oder Lösslehm bzw. Verwitterungsdecke überdeckt sind (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000).

Bei den Böden in dem Bereich des PG, handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Der nicht durch Verkehrsanlagen überprägte Anteil der Plangebietsflächen wurde bislang vorrangig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt, teils handelt es sich um die ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie um Straßennebenflächen. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

Bzgl. des Geländeniveaus sind im Bereich des PG, abgesehen von einem im Osten des Plangebietes, entlang der Kreisstraße MN 16 gelegenen bis zu Rund 3 m hohen Wall aus Erdreich, nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Die derzeit noch als Intensiv-Grünland genutzte Fläche westlich des Walls liegt gemäß den Angaben aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe zwischen ca. 615,2 m ü.NN im südlichen Bereich und ca. 615,6 m ü.NN im Norden / Nordosten bzw. im Bereich entlang der „Lindenstraße“; die Fläche zwischen dem Wall und der Kreisstraße MN 16 liegt zwischen ca. 615,5 m ü.NN und rund 616,0 m ü.NN.

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

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit versiegelt werden, ist ggf. eine temporäre Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. nicht auszuschließen.
- 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.

- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“.
Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.
Auf den Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation erhalten bleibt.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Plangebietes 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. Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtbereiche und Zugewungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.). Ziel dieser Festsetzungen: bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen. Auch bei Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ist darauf zu achten, dass nur zugelassenes unbelastetes (Boden-) Material verwendet wird.

Ergebnis: Geringe baubedingte Erheblichkeit aufgrund des vergleichsweise geringen Neuversiegelungsanteils bzw. der nur geringfügig zu erwartenden zusätzlichen Überbauung / Überprägung des Bodens im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation; einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 6 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Auf den versiegelten Flächen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion; bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden zu rechnen.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund des vergleichsweise geringen Neuversiegelungsanteils bzw. der nur geringfügig zu erwartenden zusätzlichen Überbauung / Überprägung des Bodens im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation; einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund des vergleichsweise geringen Neuversiegelungsanteils bzw. der nur geringfügig zu erwartenden zusätzlichen Überbauung / Überprägung des Bodens im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation; einen grundsätzlich ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der Krebsbach befindet sich etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. westlich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 610 m ü.NN im Süden – im Bereich der Brücke der Kreisstraße MN 16 – und etwa 605 m ü.NN im Westen – im Bereich der Eisenbahnbrücke über das Gewässer (Höhenangaben gem. BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung); das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 615 m ü.NN.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Gefährdung des PG durch ein HQ100-Hochwasserereignis des Krebsbaches ist deshalb nicht gegeben.

Auch bei Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem ist nicht von einer Überschwemmung des PG auszugehen.

Ergebnis: Eine bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit i.V.m. Oberflächengewässern ist auszuschließen.

Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG sowie nach Aussage der Gemeinde wird aktuell von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen.

Gemäß dem im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Planung erstellten Baugrundgutachten „ist bekannt, dass Grundwasser erst in größeren Tiefen ab circa 12 m unter Gelände zu erwarten ist. Somit liegen die Grundwasserstände in Tiefen, die keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben“ („Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau EDEKA, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu“, Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach mit Stand vom 21.08.2023, Seite 5)

Weiter wird in dem Baugrundgutachten (auf Seite 21) darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Schichtwasser möglich ist / nicht ausgeschlossen werden kann.

Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Das Planungsgebiet liegt, wie oben bereits erwähnt, weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich.

Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die oben beschriebene naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation – Lage des Plangebietes ca. 5 m höher und ca. 400 bis 500 m von dem nächsten Fließgewässer entfernt, Grundwasserflurabstand von mehreren Metern – wird im gegenständlichen Planungsfall die Festsetzung von besonderen Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz als nicht notwendig erachtet. Auf die allgemeinen Maßnahmen, wie den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowohl während der Bauphase als auch während der alltäglichen Nutzung oder die Verwendung nur von zugelassenen Baustoffen und – wenn notwendig – Verwendung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial wird hingewiesen.

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

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Der Krebsbach wird i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt etwa 400 bis 500 m von dem Gewässer entfernt.
- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“. Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Auf den Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation erhalten bleibt.
- 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. Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtbereiche und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.). Ziel dieser Festsetzungen: bestmögliche 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 vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen. Auch bei Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ist darauf zu achten, dass nur zugelassenes unbelastetes (Boden-) Material verwendet wird.
- Eine Erfordernis von Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben kann aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

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; bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist allerdings mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten

bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung zu rechnen.

- 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.

Ergebnis: Geringe anlagebedingte Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Ungerhausen gehört zum Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm 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 Plangebietes wären allein auf Grundlage der Realnutzungssituation zu einem Großteil als Teilflächenbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes im nördlichen / nordöstlichen Anschluss an die Ortslage von Ungerhausen anzusprechen; aus gesamtplanerischer Sicht sind diese allerdings gemäß des planungsrechtlichen Ausgangszustandes bereits als Großteils bebaute Flächen zu bewerten bzw. in die Gesamt-Abwägung der Umweltschutzgüter mit einzustellen.

Vorbelastungen

Auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts wird inhaltlich entsprechend verwiesen.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen sowie Baustellenverkehr im Planungsgebiet und an den Zufahrtsstraßen, etc., die allerdings aufgrund v.a. von Vorbelastungen, (planungsrechtlicher) Bestandssituation und Lage zu Infrastruktureinrichtungen sowie am unmittelbaren Ortsrandbereich kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Bei Betrachtung des Vorhabens auf Grundlage der planungsrechtlichen Ausgangssituation maximal geringfügige bis zu keinen negativen Auswirkungen bzgl. Erhöhung der Barrierewirkung am nördlichen Ortsrandbereich, Behinderung der Luftflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten, zusätzlich zu den bereits bestehenden Barrieren. Die Beeinträchtigungen für die nächstgelegenen Siedlungsbereiche sind ebenfalls als gering bis nicht gegeben einzuschätzen.
- Ebenfalls lediglich geringfügige bis keine nennenswerte Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand zu erwarten; folglich auch keine bis max. nur geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die Versiegelung.
- Durch den Erhalt der meisten Bestandsgehölze i.V.m. den Strukturen zur Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung erfolgt diesbezüglich i. E. keine kleinklimatische Verschlechterung. Dass die Gehölze als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt werden, ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als eindeutige / nachhaltig wirksame Verbesserung zu bewerten. Zudem erfolgt eine weitere differenzierte Festsetzung bzw. Pflanzung von strukturbildenden Gehölzstrukturen.
- 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, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage gegenüber dem Siedlungsbereich und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

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 zwar im gegenständlichen Vorhabengebiet ebenfalls keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten festgestellt wurden. Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände bzw. die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ (diese können / werden jedoch mit nur einer Ausnahme erhalten) sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich der bis zu 3 m hohen Wallanlage (diese wird i.V.m. dem Planvorhaben komplett überplant) potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.

Des Weiteren erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).

Bestandssituation / Realnutzung

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

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff, im Wesentlichen die Emissionen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) i.V.m. der direkt angrenzenden Kreisstraße MN 16 sowie durch den (LKW-)Verkehr auf der „Lindenstraße“ zu nennen. Auch sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbebegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) vorhanden.

Eine weitere Emissionsquelle stellt die in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m nördlich gelegene überörtlich bedeutende Bahnlinie München-Memmingen-Lindau dar. Dagegen fallen die Vorbelastungen der in einer Entfernung von etwa 670 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 wegen der Entfernung sowie der zwischenliegenden Bebauung des Bereichs um den ehemaligen Bahnhof und das nördlich daran anschließende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ geringer aus. Auch die Vorbelastungen / Beeinträchtigungen durch dieses zwischen der Bahnlinie und der Autobahn gelegene Gewerbegebiet selbst ist aufgrund der Entfernung eher gering einzuschätzen. Weitere Vorbelastungen (v.a. auch hinsichtlich Lärm und optischer Beunruhigungen bzw. auch bzgl. Abgasen und (Fein)Staub) bestehen generell in Zusammenhang mit dem Flugverkehr i.V.m. dem nahe gelegenen Verkehrsflughafen Memmingen.

Artenschützerische Beurteilung

Vorab ist an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass für den Großteil der vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und hinsichtlich der max. zulässigen Baumasse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

A) Lebensraumpotential des Vorhabengebietes, allgemein:

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des PG selbst aufgrund der Bestandssituation / Realnutzung und Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, vergleichsweise hohen Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Insbesondere sind vorliegend entsprechende Vorbelastungen / ein erhöhtes Störungspotential (durch v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen) ausgehend von dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und der im Westen / Nordwesten befindlichen Gewerbebegebietsfläche (mit einem entspr. intensiven Andienungsverkehr) sowie auch i.V.m. den bestehenden Straßen-

Verkehrsflächen (Kr MN 16, „Lindenstraße“ und „Ahornweg“), der nördlich gelegenen Bahn-Trasse / -Strecke München-Lindau und nicht zuletzt mit der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung gegeben. Allerdings stellen die bestehenden Gehölzbestände (die Linden und Eschen entlang der „Lindenstraße“ sowie auch die Gehölzstrukturen im Bereich des bis zu 3 m hohen Erdwalls) grundsätzlich potentielle Lebensräume insb. für Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter dar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) sind im PG selbst und dessen Nahbereich / direkten räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Zudem werden die bereits bestehenden, etwas älteren Gehölze (Linden und eine Esche; mittleren Alters) entlang der „Lindenstraße“ i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben sowie den nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt und im Rahmen der Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgesetzt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-Trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde mittleren Alters am Westrand des PG hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen. Abschließend ist zudem festzuhalten, dass auch der bis zu Rund 3 m hohe Erdwall im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch der sich darauf befindende Gehölzbestand jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) komplett überplant bzw. entfernt wird.

Im Ergebnis ist damit i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens im Wesentlichen eine Fläche mit regional typischer Wiesenv egetation i.V.m. einer vergleichsweise intensiv landwirtschaftlichen Grünlandnutzung betroffen (diese ist zudem bereits nahezu vollständig als Gewerbegebiet bestandskräftig ausgewiesen); weiterhin werden vorliegend auch die auf dem Erdwall vorhandenen Bestandsgehölze jüngeren Alters sowie Straßennebenflächen mit entsprechender Ausprägung entlang der „Lindenstraße“ und insb. auch westlich entlang der Kreisstraße überplant (Flächenbereich der vormaligen Straßen-Trasse der Kr MN 16).

B) Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen:

Mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen erging im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation).

Aufgrund dessen wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Festsetzung einer fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme (i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz) zur "Eindämmung der Lichtverschmutzung" getroffen, um die diesbezüglichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend den Erfordernissen aus fachlicher Sicht adäquat zu berücksichtigen. Durch die Regelung gem. § 10 der textlichen Festsetzungen zur Vorkehrung gegen Lichtverschmutzung bzw. Reduzierung / zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung können nach derzeitigem Kenntnisstand die entsprechend erforderlichen artenschutzfachlich- / rechtlichen Belange im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung damit abschließend abgehandelt werden.

Zudem wird an dieser Stelle neuerlich auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 generell hingewiesen.

C) FAZIT:

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

- Zwingende Voraussetzung hierfür ist allerdings zum einen, dass die erforderlichen Rodungs- / Baumfällarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. durchgeführt werden!
- Zum anderen ist für diese Bewertung ebenfalls die Beachtung der Regelung des § 10 der Festsetzung durch Text bzw. die entsprechend festgesetzte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zum vorsorgenden Artenschutz gegenüber den Belangen i.V.m. dem oben ausgeführten potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen obligat!

Entsprechend ist eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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 bzw. auch in den zu roden- den / zu entfernenden Gehölz-Strukturen sowohl entlang der „Lindenstraße“ als auch i.V.m. den Gehölzen auf dem bis zu rund 3 m hohen Erdwall 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 sowie insb. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verlustes eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes, ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im umliegenden Nahbereich vor. Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02 erfolgen!

Abschließend wird an dieser Stelle nicht nur in Bezug auf die erforderlichen Rodungs- / Baumfäll-Maßnahmen i.V.m. dem Vorhaben sondern gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen neuerlich darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche ist mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² und der damit verbundenen Veränderung und Überformung zu rechnen; hierfür zugrunde liegender Ausgangszustand: planungsrechtliche Bestandssituation mit Festsetzung eines Großteils der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“. Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen.
- Die wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ bleiben mit Ausnahme von einer der Linden erhalten und werden in der gegenständlichen Planung als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt. Dies ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung zu bewerten.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc. zu erwarten.

- 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 sowohl auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als insb. auch in den östlich benachbarten Wald / Forstflächen und den südlich / südwestlich angrenzenden Strukturen bzw. Privatgärten.
- Ein Teilbereich der Plangebietsfläche, die vormalige Fahrbahn-Trasse der ehemaligen Kr MN 16, wurde im Zuge der Verlegung der Kreisstraße entsiegelt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Zuge der gegenständlichen Planung wird dieser Bereich überplant und der dafür notwendige Ausgleich andernorts erbracht.
- Der nahe gelegene „Ungerhauser Wald“ wird i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten, zum einen insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage und Vorbelastungen sowie zum anderen auch aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut; Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der Erhalt der Bestandsgehölze.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe alle Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung einer qualitativvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.
- 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, zum einen insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage und Vorbelastungen sowie zum anderen auch aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der Erhalt der Bestandsgehölze sowie insb. auch die Berücksichtigung der festgesetzten, fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.
- Das Planvorhaben und die damit verbundene Erhöhung insb. des Verkehrsaufkommens führen generell auch zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist jedoch aufgrund der Bestandssituation sowie der Vorbelastungen nicht zu erwarten, insbesondere auch vor dem Hintergrund des vorliegend anzusetzenden planungsrechtlichen Ausgangszustandes.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

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

Geringe Erheblichkeit zu erwarten, zum einen insbesondere aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage und Vorbelastungen sowie zum anderen auch aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung / Größe) bzw. der insgesamt zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens gegenüber dem Schutzgut. Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der Erhalt der Bestandsgehölze sowie insb. auch die Berücksichtigung der festgesetzten, fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

3.6.1 Bestand

Gewerbliche Bauflächen / Verkehrsinfrastruktur

Als Vorbelastungen sind insbesondere die Emissionen (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.) i.V.m. der im Osten angrenzenden Kreisstraße MN 16, dem Verkehr zur nordwestlich, an der „Lindenstraße“ gelegenen Gewerbegebietsfläche (derzeit Standort eines Speditionsbetriebes) und der nördlich verlaufenden Bahnlinie München-Memmingen-Lindau zu nennen. Die nördlich der Bahnlinie verlaufende Autobahn BAB 96 sowie die zwischenliegenden Gewerbegebietsflächen (v.a. entlang der „Gutenbergstraße“) spielen dagegen aufgrund der größeren Entfernung nach aktuellem Kenntnisstand nur eine untergeordnete Rolle.

Bauliche Anlagen / Gewerbelärm -

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellte schalltechnische Untersuchung

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Die schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Angebotsbezogener Bebauungsplan, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Im Hart“, Geräuschkontingentierung“, Bericht Nr. Y1051.001.01.001 der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, ist den Planunterlagen der Bebauungsplan-Änderung als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die entsprechenden, in die Planung integrierten Festsetzungen insb. unter dem § 11 der textlichen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung sowie die Ausführungen unter der Ziffer 10. „Immissionsschutz“ der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung wird weiterführend verwiesen.

Kreisstraße / Kr MN 16

Auf die ausgehenden Emissionen i.V.m. der östlich benachbart verlaufenden Kreisstraße MN 16 wird generell hingewiesen.

Eine damit in Zusammenhang stehende besondere immissionsschutzfachliche bzw. -rechtliche Relevanz, welche im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens auch entsprechend gesondert zu begutachten / prüfen wäre, ist i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Flugverkehr / Fluglärm

Fluglärmverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet etwa 620 m nördlich der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} = 55 \text{ dB(A)}$) 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, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq, Tag} = 60 \text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq, Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$) oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53 \text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zu dem Plangebiet.

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

Bzgl. des Bahnbetriebes / der Bahnlinie München – Memmingen – Lindau sowie der Autobahn BAB 96 München-Lindau wird auf die Ausführungen in den Hinweisen durch Text der Bebauungsplan-Änderung verwiesen.

Abstand zu wohngenutzter Bebauung

Die nächstgelegene Bebauung mit Wohnnutzung befindet sich direkt südlich im Anschluss an das Plangebiet.

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 landwirtschaftlichen genutzten Flächen in der Umgebung. 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 des Planungsgebietes und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen geringe Auswirkungen.
- 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.
Ggf. / potentiell kann auch die Realisierung einer großflächigen PV-Anlage auf den Dachflächen des geplanten Verbrauchermarktes mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Gesamtbilanz bzgl. der Treibhausgasemissionen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben erfolgen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe alle Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr durch den sich ansiedelnden Einzelhandelsbetrieb.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen.
- 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; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestandssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise hohen Vorbelastungen der PG-Flächen durch die umgebenden Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)**3.7.1 Bestand**Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und der vergleichsweise starken Vorbelastungen durch den Verkehr auf der „Lindenstraße“ (u.a. auch zum westlich gelegenen Speditionsbetrieb auf Fl.-Nr. 468) und die angrenzende Verkehrsinfrastruktur (Kr MN 16 und Bahnlinie München-Memmingen-Lindau) sowie auch die Realnutzungssituation (intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen) weisen die überplanten Flächen keine Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder ggf. eine Eignung i.V.m. der Naherholung auf.

Hierbei ist zusätzlich festzuhalten, dass von der südlich angrenzenden Wohnbebauung kein direkter Zugang zu der Fläche des PG besteht, nicht zuletzt aufgrund der zwischenliegenden Sickermulde zur Niederschlagswasserbeseitigung (auf Fl.-Nr. 473/2) für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden Baugebietes „Im Hart“. Zudem ist mit Blick auf die planungsrechtliche Ausgangssituation, gemäß der ein Großteil der Fläche bereits als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ festgesetzt ist, für eine direkte Erholungsnutzung keine Eignung gegeben.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Insbesondere aufgrund der nördlich verlaufenden Bahnlinie mit begleitenden, nahezu durchgehenden linearen Gehölzstrukturen (im Anschluss daran befindet sich zudem die Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ und weiterführend das Gewerbegebiet „Unteres Hart“) sowie den Gehölzstrukturen entlang der Versickerungsmulde zwischen dem PG und der südlich angrenzenden Wohnbebauung dürften die Flächen des Untersuchungsgebietes - bereits bezogen auf die Realnutzungssituation - ebenfalls für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, grundsätzlich keine oder allenfalls eine stark untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Zudem ist ebenfalls bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Festsetzung eines Großteils der Fläche als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“) festzuhalten, dass die Flächen aus gesamtplanerischer Sicht auch diesbezüglich grundsätzlich keine Relevanz aufweisen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die Erholungsnutzung als nicht relevant zu bewerten ist und auch keine Einrichtungen der Naherholung wie z.B. Rad- oder Wanderwege nachteilig betroffen sind. Das PG weist aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie insbesondere auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangssituation generell keine (besondere) Fernwirkung auf. Weiterhin werden auch besondere Blickbeziehungen (wie beispielsweise zu Kirchtürmen) durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.7.2 AuswirkungenBaubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngerer Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).

- Allerdings auch Schaffung einer qualitätvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Nicht zuletzt auch aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer entlang der „Lindenstraße“ durch die vorgesehene Umsetzung eines Rad- / Fußweges südlich entlang der Straßen-Fahrbahn.
- Die wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ bleiben mit Ausnahme von einer der Linden erhalten und werden in der gegenständlichen Planung als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt. Dies ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung zu bewerten.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Allerdings auch Schaffung einer qualitätvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr durch den sich ansiedelnden Einzelhandelsbetrieb.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. generell höhere Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem unverträglichen Anstieg auszugehen, der das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt. Zudem ist auch in diesem Zusammenhang neuerlich auf die planungsrechtliche Bestands- / Ausgangssituation hinzuweisen.
- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen geringe Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage, Art und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie der vergleichsweise starken Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

3.8 Schutzgut (Orts- /) Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung.

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Das (Orts- /) Landschaftsbild ist im westlichen Bereich des Vorhabengebietes vorrangig geprägt durch die im Westen und Süden angrenzende Bestandsbebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Grünland-Nutzung der PG-Flächen selbst – gesamtplanerisch ist dabei zu berücksichtigen, dass der westliche Flächenbereich zu einem Großteil planungsrechtlich durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 bereits als „Gewerbegebietsfläche mit Beschränkten Emissionen“ ausgewiesen ist. Des Weiteren grenzen nördlich und westlich die „Lindenstraße“ bzw. der „Ahornweg“ an. Dort prägen insb. auch die Gehölzbestände mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ den räumlichen Umgriff der Vorhabenflächen in besonderem Maße mit. Der östliche Teil umfasst vorrangig die ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie weitere Straßennebenflächen. Diese sind von den vorbeschriebenen Flächen im westlichen Teilbereich des PG durch einen zwischenliegenden bis zu Rund 3 m hohen Erdwall mit einem sich darauf befindenden Gehölzbestand jüngeren Alters räumlich abgetrennt (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).

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

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngeren Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

Vorbelastungen

Auf die vorstehende Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie besondere Blickbeziehungen

Das PG liegt am nördlichen / nordöstlichen Ortsrand von Ungerhausen entlang der Kr MN 16 und etwa 100 m bis 120 m (Luftlinie) südlich der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau. Westlich angrenzend an die „Lindenstraße“ befinden sich gewerbliche Bauflächen, die derzeit von einer Speditionsfirma genutzt werden. Südlich grenzt direkt die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“ an. Innerhalb des Vorhabengebietes entlang der ehemaligen Kreisstraßen-Trasse besteht ein bis zu max. 3 m hoher und am Fuß ca. 6 m breiter Wall aus Erdreich, welcher einen Gehölzaufwuchs jüngeren Alters aufweist. Dieser Wall verläuft entlang der Kreisstraße in Nord-Süd-Richtung innerhalb des gegenständlichen Plangebietes sowie weiter nach Richtung Süden entlang der bestehenden Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“. Bei Umsetzung des Vorhabens muss dieser Wall jedoch im Bereich der PG-Flächen abgetragen werden. Etwa 70 m östlich der Kreisstraße beginnt die Waldfläche des „Ungerhauser Waldes“ auf dem Höhenrücken zwischen den Talräumen des Krebsbachs und der Westlichen Günz.

Durch diese Lage / Bestandssituation besteht i. E. von keiner Richtung eine weitreichende bzw. nennenswert besondere Einsehbarkeit auf das PG; es ist keine besondere Fernwirkung gegeben. Durch die Bestandsgehölze entlang der „Lindenstraße“, die abgesehen von einer der Linden erhalten bleiben, wird zusätzlich die Einsehbarkeit von der Bahnlinie bzw. von der Kreisstraße v.a. aus Richtung Nordosten gemindert.

Folglich ist kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem (Orts- /) Landschaftsbild zu erwarten.

Besondere Blickachsen / Blickbeziehungen (z.B. zu Kirchtürmen oder zu anderen markanten Blickpunkten) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).

- Allerdings auch Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- Aufgrund der vorbeschriebenen besonderen Lage des Vorhabens ist insgesamt kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund der räumlichen Lage und der (planungsrechtlichen) Bestands- / Ausgangssituation, sowie hinsichtlich Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens und der Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Nur geringfügige Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches (der „Bauland“-Flächen) im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation (Festsetzung des Großteils des Plangebietes bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998).
- Die wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ bleiben mit Ausnahme von einer der Linden erhalten und werden in der gegenständlichen Planung als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt. Dies ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung zu bewerten.
- Überplanung bzw. komplette Entfernung des bis zu Rund 3 m hohen Erdwalls im östlichen Teil des PG und dementsprechend auch des sich darauf befindenden Gehölzbestands jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten).
- Allerdings auch Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Baugebietseingrünung insbesondere nach Richtung Norden und Osten.
- Keine weitreichende bzw. nennenswert besondere Einsehbarkeit auf das PG bzw. keine besondere Fernwirkung gegeben.
- Keine Beeinträchtigung von (historisch) besonderen Blickachsen oder Blickbeziehungen.
- Aufgrund der vorbeschriebenen besonderen Lage des Vorhabens ist insgesamt kein nennenswertes Beeinträchtigungspotential i.V.m. dem Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund der räumlichen Lage und der (planungsrechtlichen) Bestands- / Ausgangssituation, sowie hinsichtlich Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens und der Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund der räumlichen Lage und der (planungsrechtlichen) Bestands- / Ausgangssituation, sowie hinsichtlich Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens und der Vorbelastungen des PG-Umfeldes.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff 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

Abgesehen von Teilabschnitten der „Lindenstraße“ bzw. des „Ahornweges“ sind im PG keine Sachgüter vorhanden.

Der durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ bzw. bereits mit einem weitreichenden „Baurecht“ ausgewiesene westliche Teil des Geltungsbereiches wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt, der östliche Bereich zwischen dem Wall und der Kr MN 16 ist im Wesentlichen als Straßennebenflächen anzusprechen.

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

- Für den westlich und südlich benachbarten wohngenutzten Siedlungsbestand besteht ggf. temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt und aufgrund des nur zeitweisen Auftretens generell keine allzu große Erheblichkeit aufweist; zudem ist diesbzgl. auch wiederum auf die planungsrechtliche Ausgangssituation hinzuweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie auch bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Die Verkehrssicherheit entlang der direkt östlich an das Plangebiet anschließenden Kreisstraße MN 16 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. generell höhere Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens ist grundsätzlich von keinem unverträglichen Anstieg auszugehen, der das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt. Zudem ist auch in diesem Zusammenhang neuerlich auf die planungsrechtliche Bestands- / Ausgangssituation hinzuweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie auch bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten; siehe Ausführungen / Bewertung zu den vorstehenden anlagenbedingten Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten, v.a. aufgrund von (planungsrechtlicher) Bestands- / Ausgangssituation, räumlicher Lage und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens sowie auch bzgl. 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 vorliegend als Ausgangszustand im Wesentlichen die planungsrechtliche Bestandssituation zu betrachten / heranzuziehen ist, nach der ein Großteil der Fläche bereits als Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen rechtskräftig ausgewiesen ist.

Auch bzgl. weiterer, möglicher Wechselwirkungen gerade i.V.m. den Schutzgütern Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) ist in erster Linie auf diese planungsrechtliche Bestandssituation hinzuweisen. Außerdem ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die nennenswerten, das räumliche Umfeld in stärkerem Maße prägenden Bestandsgehölze entlang der „Lindenstraße“ mit Ausnahme einer der Linden erhalten bleiben (sollen) und als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden, was im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation als eindeutige / nachhaltig wirksame Verbesserung zu bewerten ist. Zudem erfolgt eine weitere differenzierte Festsetzung bzw. Pflanzung von strukturbildenden Gehölzstrukturen.

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

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt – planungsrechtlich ist die Fläche durch den bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 jedoch bereits als

„Gewerbegebietsfläche mit Beschränkten Emissionen“ ausgewiesen. Der östliche Teil umfasst die ehemalige Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie weitere Straßennebenflächen und im Norden liegt die „Lindenstraße“ innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung.

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

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngeren Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

Folglich fallen nach derzeitigem Kenntnisstand in Verbindung mit der Bestandssituation im PG keine besonders zu erwähnenden Abfälle an.

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.) von keiner Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ auszugehen.
- 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 bzgl. der baulichen Anlagen 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 / den Betrieb sind zusätzliche Emissionen einerseits durch Hausbrand, andererseits insb. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Erschließung bzgl. der Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für das Plangebiet grundsätzlich bzw. nach ggf. erforderlicher Erweiterung der vorhandenen

Infrastruktur als gesichert anzusehen. Für die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen sind die Müllsammelbehälter zu den entsprechenden Leerungszeiten entlang der „Lindenstraße“ bereitzustellen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 11.2.6 der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung 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 allerdings wiederum 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 grundsätzlich bzw. nach ggf. erforderlicher Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur als gesichert anzusehen. Für die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen sind die Müllsammelbehälter zu den entsprechenden Leerungszeiten entlang der „Lindenstraße“ bereitzustellen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 11.2.6 der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung 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 auch in dieser Stelle wiederum auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. 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 derzeitigem 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 Baugebiet 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 oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Eine Hochwassergefährdung durch den etwa 400 m bis 500 m südlich bzw. westlich des Plangebietes des Plangebietes von Süden nach Norden verlaufenden Krebsbach ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen auszuschließen – das Fließgewässer liegt mindestens ca. 5 m tiefer als das Plangebiet.

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

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten; vorhabenintern bedingte bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte bzw. 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 bzw. vom PG selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen sowie vorhabenextern bedingte bzw. 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 ist bei Ausnutzung der maximalen bebaubaren Fläche mit einer nur vergleichsweise geringfügigen neu versiegelten bzw. bebauten Fläche von etwa 700 m² (= ca. 7 % der Plangebietsfläche) und der damit verbundenen Veränderung und Überformung der Böden in diesem Bereich zu rechnen. Für den Großteil der Bauland-Fläche (etwa 5.540 m² bzw. ca. 54 %) besteht gemäß des bestandskräftigen Bebauungsplans bereits ein weitreichendes Baurecht; die Fläche ist als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt (siehe „Abbildung A“) in der „Vorbemerkung“ zu diesem Umweltbericht).
- 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 vorstehenden Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung sickerfähiger-wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen. Zusätzlich sind Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche und Zugewungen / Zugangsflächen und dergleichen, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, etc.). Ziel dieser Festsetzungen: bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate. Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Festsetzung zur Versickerung des gesamten im Baugebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sowie des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse

dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone.

- Empfehlung, dass sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen und dass von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden sollte.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung, u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.
- Weitreichender bzw. weitestmöglicher Erhalt der Bestandsgehölze und deren Festsetzung als „zu erhaltende Gehölze“.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“, im Osten und Norden des Plangebietes – mit den Zielen der Strukturanreicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Zusammen mit dem weitreichenden bzw. weitestmöglichen Erhalt der wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ und deren Festsetzung als „zu erhaltende Gehölze“ erfolgt im Vergleich zu der planungsrechtlichen Bestandssituation eine deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung; in der bestandskräftigen Planung sind die Flächen um die Linden südlich der „Lindenstraße“ als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.
- (In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Berücksichtigung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen.
- 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)

- Baugebietsentwicklung an einem für die vorgesehene Nutzung überaus prädestinierten Standort, insbesondere aufgrund:
 - planungsrechtlichen Bestandssituation gemäß der ein Großteil der Plangebietsfläche bereits als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt ist,
 - der verkehrsgünstigen Lage,
 - der guten Erreichbarkeit von wohngenutzten Siedlungsbereichen aus.
- Festsetzung von Emissionskontingenten bzw. gesonderte, auf das Planvorhaben abgestellte Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen geringe Auswirkungen.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild sowie Mensch (Erholung)

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“, im Osten und Norden des Plangebietes – mit den Zielen der Strukturanreicherung, Förderung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume. Zusammen mit dem weitreichenden bzw. weitestmöglichen Erhalt der wertgebenden Gehölze mittleren Alters (Linden und Eschen) entlang der „Lindenstraße“ und deren Festsetzung als „zu erhaltende Gehölze“ erfolgt im Vergleich zu der planungsrechtlichen Bestandssituation eine deutliche Verbesserung / gesamtplanerische Aufwertung; in der bestandskräftigen Planung sind die Flächen um die Linden südlich der „Lindenstraße“ als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

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 Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (München, Dezember 2021).

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 Ausgleichsbedarf von insgesamt 4.400 Wertpunkten** ermittelt bzw. festgesetzt.

Davon beträgt der **naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf bzw. „Ausgleichsflächen-Ersatz“** für die Überplanung der Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens aus dem Jahr 2015 i.V.m. dem Bau der Eisenbahnunterführung / der Verlegung der Kr MN 16 planungsrechtlich festgelegt wurden, 3.450 Wertpunkte. Der restliche **naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 950 Wertpunkten** ist für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der rechnerisch ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 4.400 Wertpunkten wird vollständig gebietsextern bzw. außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche(n) des (der) Grundstückes (Grundstücke) mit der (den) Flur-Nummer(n) xxxxx der Gemarkung xxxxx erbracht bzw. festgesetzt.

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

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 8. der Begründung der Bebauungsplan-Änderung 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

Es ist festzuhalten, dass der plangegegenständliche Standort nicht zuletzt aufgrund seiner Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge / den Siedlungsbereichen von Ungerhausen, der insg. günstigen Gesamt-Erschließungssituation sowie auch der zuvor dargestellten planungsrechtlichen Bestandssituation grundsätzlich als überaus gut geeigneter / geradezu prädestinierter Standort für die Umsetzung des Planvorhabens zu bewerten ist, was im Rahmen der Vorabstimmungen / Scoping-Gespräche v.a. auch durch das Bauamt des Landratsamtes i. E. entsprechend bestätigt wurde.

Des Weiteren ist nach derzeitigem Sachstand insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit ein vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

Zudem ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten im vorliegenden Fall aus den nachfolgenden Gründen nicht zielführend bzw. relevant:

Der Vorhabenstandort liegt im direkten Anschluss an ein, in Relation zur Größe von Ungerhausen, vergleichsweise großes Wohnbaugebiet. In Bezug auf die Flächen-Neuausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO ist entsprechend festzustellen, dass sich die verfahrensgegenständliche Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage befindet (LEP 5.3.2 (Z)).

Insbesondere ist der Standort auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insg.) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung generell als sehr gut geeignet zu bewerten. Darüber hinaus ist aber zugleich auch die günstige Verkehrsanbindung des Standortes, vorrangig über die Kr MN 16 / „Hauptstraße“ und die „Lindenstraße“ für den motorisierten Individualverkehr hervorzuheben. Das PG befindet sich dabei am Ortseingang von Ungerhausen und ist ebenfalls von der knapp 1 km entfernten Autobahnanschlussstelle Nr. 15 „Holzgünz“ der Bundesautobahn BAB 96 gut zu erreichen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich Ungerhausen unmittelbar an der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau befindet. Nach aktuellem Sachstand ist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass der Bahnhof von Ungerhausen ggf. künftig reaktiviert wird (siehe Ziffer B V 1.2.2 Z (2) der noch nicht verbindlichen Entwurfsfassung (Stand 05.12.2023) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller). Der Standort des gegenständlichen Vorhabens läge dabei, gemäß der Begründung zu diesem Ziel des Regionalplans, von der in Höhe der Bahnüberführung der Kreisstraße MN 16 (ggf. künftig) vorhanden, möglichen Haltestelle weniger als 250 m entfernt.

Des Weiteren ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das insgesamt v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität grundsätzlich nicht erhöht wird; die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und maximal zulässige Wand- / Firsthöhe) werden im Vergleich zu dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 und der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2002 reduziert (siehe Nutzungs-schablonen auf der Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Text Ziffern 3.1 und 3.2).

Insgesamt berücksichtigt die Gemeinde, insb. durch die Lage der Plangebietsflächen innerhalb eines bestandskräftig ausgewiesenen Baugebietes mit bereits bestehenden Verkehrsinfrastrukturen, im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Weiterhin wird durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen nachhaltig sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals explizit auf die Ergebnisse des vorstehenden Kapitels 3.4.2 „Auswirkungen und Verträglichkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen-Neuausweisung (...)“ dieser Begründung verwiesen.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit - insb. auch bezogen auf den gewählten Plangebiets-Umgriff - als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme an einem hierfür grundsätzlich überaus gut geeigneten / geradezu prädestinierten Standort anzusprechen, durch welche v.a. die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Ein gesamtplanerisch tragfähiger, nachhaltig zielführender und insb. auch bezüglich der Punkte - Lage zum Siedlungsgefüge, Gesamt-Erschließungssituation und städtebauliche Grund-Verträglichkeit vergleichbarer Alternativ-Standort zu den verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Ortslage Ungerhausen nicht vorhanden.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen gegenständlich grundlegende Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein (gerade mit Blick auf den Standort, der planungsrechtlich bereits Großteils als „Gewerbegebietsfläche mit beschränkten Emissionen“ festgesetzt ist).

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - seit Ende des Jahres 2022 / Anfang des Jahres 2023 - ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption - insb. durch das Gemeinderats-Gremium - zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Damit einhergehend fanden im Verlauf des Planungsprozesses auch zahlreiche (Vor-)Abstimmungen, Gesprächs-Termine, etc. zu den im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zu berücksichtigenden Belangen und (veränderten) Sachstands-Informationen seitens aller relevanter Beteiligten und insbesondere auch mit dem Landratsamt statt (v.a. Sachgebiete Bauamt, Tiefbauverwaltung und Untere Naturschutzbehörde), wodurch eine intensive Beratung und eingehende Erörterung / Prüfung bzw. stete Auseinandersetzung mit der sich verändernden planungskonzeptionellen Situation fortwährend erfolgte.

Vorliegend erfolgte dies v.a. auch in Bezug auf die Anforderungen i.V.m. der verkehrlichen Anbindung / Erschließungssituation und den immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belangen sowie hinsichtlich der naturschutzfachlichen Ausgangssituation / Gegebenheiten und der „Raumwirksamkeit“ / Lage der zur Umsetzung kommenden baulichen Anlagen (darunter insb. in Bezug auf die max. zulässige Höhenentwicklung sowie Kubatur / Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude); - vorrangig mit der Zielsetzung evtl. Beeinträchtigungen v.a. auch gegenüber den Schutzgütern „Mensch - Immissionsschutz“ sowie (Orts- /) Landschaftsbild und „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ möglichst zu vermeiden oder zumindest weitreichend / bestmöglich zu verringern.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption bzw. die getroffene „Festsetzungs-Kulisse“ der vorliegenden Planungsvariante wurden schließlich in Berücksichtigung der gegenständlich prioritären Belange und Anforderungen i.V.m. den vorstehend angeführten Punkten bzw. im Rahmen diesbezüglich „vorgezogener gesamtplanerischer Abwägungs-Entscheidungen“ vorgenommen, mit Blick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträgliche Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend sowie in einem abschließend ausreichenden Umfang geprüft, und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert. Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht - auf Grundlage der Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale - auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige Baugebiets-Entwicklung (zur Ansiedlung eines in Ungerhausen dringend benötigten Verbrauchermarktes zur

Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs) und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sowie der Würdigung der naturschutzfachlich wertgebenden Strukturen / Gegebenheiten bestmöglich und weitreichend gerecht.

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

5.3 Fazit

Der vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ sowie die parallel hierzu in Aufstellung befindliche 5. Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionalplan Donau-Iller (15)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) entgegen.

Auch ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von (weiterführenden) Maßnahmen der Innenentwicklung im gegenständlichen Planungsfall, nicht zuletzt aufgrund der besonderen Art des Planvorhabens selbst und des insgesamt als überaus günstig / für die vorgesehene Nutzung als prädestiniert zu bewertenden Plangebiet-Standortes sowie auch im Hinblick auf die Ergebnisse der im Rahmen des Planungsprozesses geführten, zahlreichen (Vor-)Abstimmungen, Gespräche, etc. (darunter v.a. auch mit den vorliegend relevanten Sachgebieten des Landratsamtes), ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ vorliegt, das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität insgesamt nicht erhöht wird und bzgl. der max. zulässigen Baumasse der hochbaulichen Anlagen sogar eine deutliche Einschränkung erfährt (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

Die Gemeinde berücksichtigt im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie letztlich in der Konsequenz zudem die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

In Bezug auf die Flächen-Neuausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO ist anzumerken, dass sich die verfahrensgegenständlichen Flächen i. E. in einer städtebaulich integrierten Lage befinden (LEP 5.3.2 (Z)) und diese insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insgesamt) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung als sehr gut geeigneter Standort generell zu bewerten sind. Durch das Vorhaben wird weiterhin die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Ungerhausen sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Außerdem wird unabhängig davon die Verträglichkeit des Vorhabens bzgl. der Nahversorgungssituation in Ungerhausen fachgutachterlich geprüft (s. vorstehendes Kapitel 3.4.2).

Insgesamt ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Im Ergebnis wird die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung und die im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

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

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

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

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

Als wesentliche fachliche Grundlagen / Hinweise, zu berücksichtigende Fachplanungen, etc. waren im gegenständlichen Fall für die Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorhanden:

- Insbesondere war durch das vorliegende Baugrundgutachten (Geotechnisches Büro U. Bosch, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 26.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023) eine gute Datengrundlage zur Beschreibung und Bewertung von Belangen i.V.m. den Schutzgütern Boden und Wasser vorhanden.
- Auch bzgl. des Immissionsschutzes lagen verschiedene Unterlagen vor:
 - Das im Zuge der Planaufstellung gesonderte erstellte schalltechnische Gutachten (Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, mit Stand vom 01.12.2023).
 - Aktuelle Informationen zum Bauschutzbereich für Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingen gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
 - In Bezug auf Flugverkehr – Fluglärmschutzverordnung Memmingen: Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 620 m nördlich bzw. außerhalb der bestandskräftig festgelegten / aktuell rechtsgültigen Tag-Schutzzone 2 ($L_{Aeq, Tag} = 55 \text{ dB(A)}$) des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen (gem. „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FlULärmV MM) vom 06.11.2012, geändert durch Verordnung vom 06.09.2022). Die Grenzen der Tag-Schutzzone 1 ($L_{Aeq, Tag} = 60 \text{ dB(A)}$) bzw. der Nachtschutzzone ($L_{Aeq, Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$) oder 6 Fluglärmereignisse $\geq 53 \text{ dB(A)}$ innen) befinden sich in einer noch größeren Entfernung zu dem Plangebiet.
- Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs stellte der im Zuge des Neubaus der Bahnunterführung / der Verlegung der Kreisstraße erstellte Landschaftspflegerischer Begleitplan eine wesentliche Grundlage dar: DB Netz AG - Landschaftspflegerischer Begleitplan zu dem Vorhaben: Rückbau des Bahnübergangs Str. 5360 km 37,712 und Neubau einer EÜ km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 Strecke 5360 Buchloe – Memmingen; mit Stand vom 30.10.2014.
- Abschließend erging mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Lage der Vorhabenflächen zu raumprägenden Grünstrukturen im Rahmen des Planungsprozesses durch die Untere Naturschutzbehörde der Hinweis, dass vorliegend aus artenschutzfachlich- / rechtlicher Sicht bzgl. der zu erwartenden Beleuchtungen bzw. möglichen Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen insb. der Werbeanlagen sowie in Zusammenhang mit den Parkplatzflächen zusätzlich die Belange i.V.m. einem potentiellen Flugkorridor von Fledermäusen entlang der bestehenden größeren Gehölze mit abzuhandeln sind (vorrangig in Nord-Süd-Richtung bzw. mit Kontakt im Osten entlang des PG sowie auch in Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Wald(rand)-Situation). Auf

die dementsprechende, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte Festsetzung von fachlich zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen unter der Ziffer 10. der Festsetzungen durch Text der Bebauungsplan-Änderung wird verwiesen. Insbesondere sind aufgrund dessen bzw. der erfolgten Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben auch keine weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen und ggf. die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens erforderlich.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen (auf der 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 hinsichtlich 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 planungsrechtlichen Ausgangssituation, der räumlichen Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch von Art, Maß und Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens bzw. der i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben zu erwartenden Eingriffsintensität sieht die Gemeinde sowohl von sonst. weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen als auch von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab; v.a. wird in diesem Zusammenhang neuerlich auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnahme der Nutzung eines Hauptgebäudekörpers – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund zur Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung 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 gebietsexternen Ausgleichsflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Bauleitplan-Änderung

Mit der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ schafft die Gemeinde Ungerhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes (Neuan siedlung eines EDEKA-Marktes; erster Verbrauchermarkt im Gemeindegebiet).

Durch die Änderung der gegenständlichen Teilgebietsflächen, des bestandskräftig vorrangig bereits als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesenen Flächenumgriffs des Baugebietes „Im Hart“, in ein Sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit entsprechender Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ soll die Ansiedelung des Einzelhandelsbetriebes (SB-Markt) mit einer bis zu maximal 1.200 m² großen Verkaufsfläche inkl. eines darin integrierten Backshops mit Cafe / Imbiss ermöglicht werden.

Die Planung dient damit auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der nachhaltigen Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie einer zukunftssträchtigen örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Dabei ist vorliegend insbesondere auch die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung (i. S. einer bestmöglichen Grundversorgung mit Anlagen bzw. Infrastruktur zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern / Waren des täglichen Bedarfs).

Durch das Planvorhaben werden an einem hierfür insb. aufgrund von Lage und planungsrechtlicher Ausgangs- sowie städtebaulicher Gesamtsituation besonders geeigneten, ortsplannerisch prädestinierten Standort die benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Hart“ sowie der zugehörigen 5. 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 den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens 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 5. 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, zuletzt geändert am 01.06.2023 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

- Der westliche Teil des Plangebietes (PG) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im Norden schließen direkt die Verkehrsflächen der „Lindenstraße“ an, mit einer knapp 6 m breiten asphaltierten Fahrbahn sowie entspr. straßenbegleitenden Bankettbereichen / Nebenflächen. Die „Lindenstraße“ befindet sich bis zu ihrem westlichen Ende innerhalb der Geltungsbereichsflächen; im westlichen Rand- / Übergangsbereich

in den „Ahornweg“ ist vorliegend die Umsetzung einer Wendeanlage erforderlich bzw. planungskonzeptionell berücksichtigt. Die hierfür benötigten Flächen, welche im Bestand noch keine Straßenverkehrsflächen darstellen, werden derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Südlich entlang der „Lindenstraße“ ist eine straßenbegleitende, den räumlichen Umgriff des PG in starkem Maße mitprägende Baumreihe vorhanden – gebildet aus 5 Linden mittleren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,5 m). Diese befinden sich +/- im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken bzw. direkt im Bereich der Plangebietsgrenze. Eine dieser Linden, die westlichste, muss i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens allerdings gefällt werden, da sich diese genau im Fahrbahnbereich der zukünftig geplanten Wendeanlage befindet – die übrigen 4 Stück werden als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Für diese abgehende Linde wird in der Planung die Pflanzung eines entsprechenden Ersatzgehölzes (Ahorn oder Linde) im südwestlichen Randbereich der zur Umsetzung geplanten Wendeanlage berücksichtigt.

Nördlich der „Lindenstraße“ ist innerhalb des PG noch eine weitere Linde mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m); auch diese wird planungsrechtlich als „zu erhaltendes Einzelgehölz“ festgesetzt bzw. deren Erhalt gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

- Der östliche Teil des PG ist vorrangig geprägt durch einen bis zu Rund 3 m hohen und am Böschungsfußbereich ca. 6 m breiten Wall aus Erdreich, welcher die als Intensiv-Grünland genutzten Flächen im Westteil des Vorhabengebietes nach Richtung Osten räumlich begrenzt. Dieser weist einen Gehölzaufwuchs jüngeren Alters (insb. aus Hainbuchen, Eschen, Spitzahorn, Feldahorn sowie verschiedenen heimischen Strauchgehölzarten) mit einem bereichsweisen, zumeist randlichen Unterwuchs bestehend aus Altgrasflächen auf. Der Wall verläuft innerhalb des gegenständlichen PG in Nord-Süd-Richtung sowie weiter nach Richtung Süden, am Ost- rand der dort bestehenden Wohnbebauung, direkt entlang der Kr MN 16.

Die daran östlich anschließenden, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen Flächen zwischen der Bestands-Wallanlage und der weiter östlich verlaufenden Kreisstraße MN 16 ist im Wesentlichen als Straßenbegleitgrün / Grünfläche insg. noch vergleichsweise junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen anzusprechen. Zudem ist im Bereich dieser Grünfläche – noch innerhalb des PG gelegen – am nördlichen Ende / direkt östlich des Walls eine Esche mittleren Alters vorhanden (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,4 m) sowie noch etwas weiter östlich eine weitere Esche jüngeren Alters (Stammdurchmesser in ca. 1,30 m Höhe: 0,35 m). Die beiden Eschen werden ebenfalls als „zu erhaltende Einzelgehölze“ planungsrechtlich gesichert (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text).

Bereits außerhalb des Geltungsbereiches wurden im Zuge des 2017 / 2018 erfolgten Neubaus der Bahnunterführung bzw. der Verlegung der Kreisstraße in dem Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der neuen Straßentrasse der Kr MN 16 insg. 5 straßengeleitende Laubgehölze neu gepflanzt; diese werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- Die nach Richtung Westen bis zum „Ahornweg“ an das PG anschließende Fläche wird, ebenso wie der westliche Teil des Vorhabengebietes, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Angrenzend nach Richtung Westen / Nordwesten (Grundstück Fl.-Nr. 468) befinden sich gewerblich genutzte Flächen (derzeit erfolgt die Nutzung durch einen Speditionsbetrieb; nach akt. Kenntnisstand ist dort mit Bescheid des Landratsamts Unterallgäu vom 21.10.1982 /9/ eine Kühlhalle mit Verwaltung, Zentralheizung und Öllager baurechtlich genehmigt).

Im Südwesten und Süden grenzt das Vorhabengebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung.

Zwischenliegend entlang der Südgrenze des PG befindet sich weiterhin eine rund 5 m bzw. bis zu ca. 8,5 m breite Sickermulde zur Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Flächen des bereits bestehenden, südlich angrenzenden Baugebietes „Im Hart“. Diese weist in weiten Abschnitten bzw. +/- durchgehend wild aufwachsende, initiale Gehölzstrukturen auf (vorrangig Strauchgehölzen, jüngeren Alters / vor kurzem deutlich zurückgeschnitten).

Nördlich des PG verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m (Luftlinie) die Trasse der Bahnlinie München–Memmingen–Lindau sowie nochmals weiter nördlich die Bundesautobahn BAB 96 – in einer Entfernung von etwa 670 m zu dem Vorhabengebiet.

Die zwischenliegenden Flächenbereiche sowohl im Norden zwischen der „Lindenstraße“ und der Bahn-Trasse als auch im Osten zwischen der Kreisstraße MN 16 und dem östlich gelegenen Waldgebiet des „Ungerhauser Waldes“ (einem gemeindefreien Gebiet) sind un bebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich der „Lindenstraße“ (außerhalb des PG) verläuft auf der ehemaligen Trasse der Kr MN 16 ein Fuß- / Radweg in Richtung der Bahnlinie bzw. nördlich weiterführend in das Gewerbegebiet von Ungerhausen („Unteres Hart“ / GE entlang der „Gutenbergstraße“) mit Wege-Anschluss bzw. weiterer Verbindung nach Holzgünz.

- Als aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Vegetationsstrukturen, etc. innerhalb des PG zu nennen, sind vorrangig die entlang der „Lindenstraße“ vorhandenen Linden mittleren Alters sowie die ältere der beiden Eschen entlang ehemaligen Kreisstraßen-Trasse. Abgesehen von der am Westrand gelegenen Linde entlang der „Lindenstraße“ werden, wie bereits zuvor im Einzelnen ausgeführt, diese genannten Gehölze i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt und im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung entsprechend als grundsätzlich zu erhaltende Bestandsgehölze festgelegt (s. § 8.9 der Festsetzungen durch Text). Ebenso wird die jüngere der beiden Eschen an der ehemaligen Kreisstraßen-trasse als grundsätzlich zu erhaltendes Bestandsgehölz festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmte, festgesetzte Ersatz-Pflanzung (Linde od. Ahorn / Gehölz 1. Wuchsordnung) für die i.V.m. der Umsetzung der geplanten Wendeanlage abgehende Linde am Westrand hingewiesen; siehe Planzeichnung i.V.m. § 8.6.2 der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren bereits außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen straßenbegleitenden Gehölze jungen bzw. jüngeren Alters entlang der verlegten / akt. Trasse der Kr MN 16 werden ebenfalls nicht beeinträchtigt; diese wären aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch (noch) nicht als besonders wertgebend einzustufen.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. ältere Gehölzbestände od. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine, usw.) im PG selbst entweder nicht vorhanden oder werden - wie vorstehend ausgeführt - im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (abgesehen von einer der Bestands-Linden mittleren Alters entlang der „Lindenstraße“) nicht beeinträchtigt.

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

Rodungsarbeiten / Erdarbeiten sind i.V.m. dem Planvorhaben dagegen erforderlich; wie beschrieben wird die westlichste von den fünf Linden südlich der „Lindenstraße“ für das Planvorhaben gerodet werden müssen, genauso wie der Gehölzaufwuchs jüngeren Alters auf dem bestehenden Wall. Des Weiteren muss auch dieser Wall selbst abgetragen werden.

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

Für den Großteil des Plangebietes liegt durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vor (siehe „Abbildung A“) in der „Vorbemerkung“ zu diesem Umweltbericht). Für diesen als „Änderungsbereich“ bezeichneten Bereich, der im Wesentlichen bereits als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen“ mit einer GRZ von 0,70 und max. Gebäudehöhen von 10,0 m bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist, waren im vorliegenden Umweltbericht lediglich die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung gegenüber diesem planungsrechtlich rechtskräftigen Sachstand (= „prüfungsrelevanter“ Ausgangszustand) zu untersuchen.

Für den derzeit als „Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkung“ (GE, gem. § 8 BauNVO) ausgewiesenen Bereich wird i.V.m. der gegenständlichen Planung die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe im Vergleich mit der bestandskräftigen Planung von 10,0 m auf 9,5 bzw. 6,5 m verringert (s. Baugebiets-Teilflächen „SO-1“ und „SO-2“), bei einer zudem deutlich verkleinerten Überbaubaren Grundstücksfläche! Auch der Wert der zulässigen Grundflächenzahl wird von 0,7 auf 0,4 deutlich reduziert; diesbezüglich ist jedoch in der gegenständlichen Planung zur Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, nachhaltig funktionierenden Gesamtplanungs-Konzeption u.a. zusätzlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze nicht nur bis zu einem Wert von 0,80 (= sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) sondern bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden darf.

Demgegenüber werden in dem nicht bereits durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 überplanten Bereich - dem als „Erweiterungsbereich“ in der vorliegenden Planunterlage bezeichneten Teil des Plangebietes außerhalb des ursprünglichen räumlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches - die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der gegenständlichen Planung im Vergleich zum Realnutzungs- / Bestands-Zustand untersucht. Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen ebenfalls um bereits bestehende Verkehrsflächen und zugehörige Straßennebenflächen.

Im Ergebnis werden deshalb im Zuge der gegenständlichen Planung für die neugeplante Sondergebiets- bzw. Baulandfläche planungsrechtlich lediglich maximal etwa 700 m² bzw. ein Flächen-Anteil von nur ca. 7 % der Plangebietsfläche neu in Anspruch genommen (siehe insbesondere Ausführungen zum Schutzgut Fläche unter Ziffer 3.1.1 dieses Umweltberichts).

Nicht zuletzt aufgrund dieser besonderen planungsrechtlichen Bestands- / Ausgangssituation (Großteils plangegegenständliche Flächen mit einem bereits weitreichenden bestandskräftigen „Baurecht“) sowie insbesondere auch im Hinblick auf die situativ-zielgerichtet festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - darunter v.a. auch der weitreichende / weitestmögliche Erhalt der Bestandsgehölze entlang der „Lindenstraße“ sowie (in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) die Berücksichtigung von fachlich zielführenden Maßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz i.V.m. Fledermäusen - ist **für sämtliche (Umwelt)Schutzgüter, die für diesen Bericht untersucht wurden, allenfalls von Auswirkungen mit einer insgesamt vergleichsweise nur geringfügigen Eingriffserheblichkeit auszugehen!**

Auf die tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse dieses Umweltberichtes unter der nachfolgenden Ziffer 8.7 wird verwiesen.

Folglich ist aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ 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 festgelegten Ausgleichsflächen im Bereich der vormaligen Trasse der Kreisstraße MN 16 sowie auch des bis zu max. 3 m hohen Erdwalls mit Gehölzaufwuchs jüngeren Alters können in vollem Umfang kompensiert 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 /

qualitätvollen Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung, und andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 4.400 Wertpunkten wird vollständig gebietsextern erbracht. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von 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 Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung nach zwei Jahren sowie auch generell 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 nochmals 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:

(Ergebnis Schutzgutbezogene Bewertungen im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation, welche vorliegend als Ausgangszustand heranzuziehen ist!)

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	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Abfällen				
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

Aufgestellt am 08.02.2024[“]

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18

87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63

fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bauschutzbereich für den Flughafen Memmingen gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), Stand Juni 2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto aus den Jahren 2012 und 2022
- 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)
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, München, 2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- DB Netz AG: Landschaftspflegerischer Begleitplan zu dem Vorhaben: Rückbau des Bahnübergangs Str. 5360 km 37,712 und Neubau einer EÜ km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16 Strecke 5360 Buchloe – Memmingen; mit Stand vom 30.10.2014
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 sowie 1991 bis 2020 der Wetterstation Memmingen
- Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FluLärmV MM) vom 06.11.2012 (GVBl. S. 535, BayRS 96-1-1-B), geändert durch Verordnung vom 06.09.2022 (GVBl. S. 602)
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Gemeinde Ungerhausen: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006
- Gemeinde Ungerhausen: Bebauungsplan „Im Hart“ in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998)
- Gemeinde Ungerhausen: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Hart“ in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)

- Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubau EDEKA“, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, mit Stand vom 25.07.2023, in der Fassung vom 21.08.2023
- Heider / Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 86159 Augsburg: Verträglichkeitsprüfung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße“, mit Stand vom 15.01.2024
- Geotechnisches Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau EDEKA, Flurnummer: 471/3 und 952/13, Gemeinde: Ungerhausen, Gemarkung: Ungerhausen, Landkreis: Unterallgäu, mit Stand vom 21.08.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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) in der Fassung vom 25.10.1987, zuletzt geändert am 23.12.2015
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan – (noch nicht verbindliche) Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung mit Stand vom 05.12.2023, in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 05.12.2023 als Satzung beschlossen
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg: Schalltechnische Untersuchung / Geräuschkontingentierung mit Bez. „Gemeinde Ungerhausen, Angebotsbezogener Bebauungsplan, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Im Hart“, Geräuschkontingentierung“, Bericht Nr. Y1051.001.01.001, mit Stand vom 01.12.2023