



GEMEINDE Ungerhausen

Landkreis Unterallgäu

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbauches (BauGB)

Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Ungerhausen – Waldsiedlung“

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
sowie der (frühzeitigen) Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 26.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowohl den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans als auch den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Weiterhin hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 09.09.2021 die jeweiligen Billigungsbeschlüsse zu den Vorentwurfsfassungen der beiden Bauleitplanvorhaben, jeweils mit Stand vom 09.09.2021, und die Beschlüsse zur (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

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

Die Planunterlagen werden durch das Planungsbüro eberle.PLAN, Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim erstellt.

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

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

Grundsätzlich ist eine räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Planvorhaben gegeben.

Der ca. 0,37 ha umfassende räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 132 (TF = Teilfläche), 133/1, 133/2, 133/27, 134/1, 134/2, 136/1 (TF) und 136/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen.

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

Die Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche der beiden verfahrensgegenständlichen Bauleitplanungen sind in zwei separaten, dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplänen, jeweils mit

schwarzen unterbrochenen Begrenzungslinien dargestellt. Die beiden Lagepläne sind Bestandteile dieser Bekanntmachung.

Anlass, Ziel und Zweck:

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

Das Planvorhaben dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gemeinde-Ebene möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

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

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

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

Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck stehen im Zuge der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **die Vorentwurfsfassungen sowohl der 4. Änderung des Flächennutzungsplans**, bestehend aus der Plandarstellung und einer Begründung mit Umweltbericht **als auch der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“**, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.09.2021, in der Zeit von

Montag, den 13.12.2021 bis einschließlich Montag, den 17.01.2022

zur öffentlichen Einsichtnahme zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen von jedermann während der Frist zur öffentlichen Einsichtnahme abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der weiteren Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können.

Hinweis: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Datenschutz-Grundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei oben genannter Dienststelle mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz Öffentlichkeitsbeteiligung) eingestellt ist.

Gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz-PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353), wird bestimmt, dass die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt wird (§ 3 PlanSiG) und die Abgabe der Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen ist (§ 4 PlanSiG).

Aufgrund einer Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages, den Publikumsverkehr in den Rathäusern wegen der COVID-19-Pandemie so weit wie möglich einzuschränken, ist das Rathaus Ungerhausen derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Als formwahrende Alternative zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden stehen Ihnen nachfolgende Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung:

- Rathaus Ungerhausen: Telefonnummer: 08393/9360, Dienstags von 17:00 bis 19:00 Uhr, Donnerstags von 15:00 bis 18:00 Uhr und Freitags von 10:00 bis 12:00 Uhr; Kontakt per E-Mail: gemeinde@ungerhausen.de

Zu diesen Zeiten können während der Auslegungsfrist / Frist mit Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen Fragen telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Äußerungen (Bedenken und Anregungen) zu der aktuell ausgelegten Bauleitplanung können während der Auslegungsfrist als elektronische Erklärung (durch einfache E-Mail) an die o.g. Email- Adressen gesandt werden.

Hinsichtlich der Corona-Einschränkungen sollte jeder persönliche Kontakt vermieden werden. Deshalb wird dringend darum gebeten von der Möglichkeit Gebrauch zu machen die Planunterlagen online / auf der Internetseite der Gemeinde einzusehen.

Sämtliche auszulegende Unterlagen der Vorentwurfsfassungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Ungerhausen – Waldsiedlung“ sowie auch dieser Bekanntmachungstext werden entsprechend im Zeitraum von **Montag, den 13.12.2021 bis einschließlich Montag, den 17.01.2021** auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen www.ungerhausen.de zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten unter:

- „Bekanntmachungen / Bauleitplanung“ => „Flächennutzungsplan“ => „4. Änderung des Flächennutzungsplans“) bzw.
- „Bekanntmachungen / Bauleitplanung“ => „Bebauungsplan“ => „2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan „Ungerhausen – Waldsiedlung““).

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung / Möglichkeit zur Einsichtnahme erfüllt wird.

In der derzeitigen außergewöhnlichen Lage sollte es jedem Bürger zumutbar sein, sich hierzu ausschließlich online zu informieren und sich anschließend bei der telefonischen Auskunftsstelle der Gemeinde Ungerhausen zu erkundigen und nachzufragen.

Sollten Bürger dennoch auf die Einsichtnahme im Rathaus bestehen, ist dies ausschließlich mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Im Anschluss daran werden unter Einhaltung der Vorgaben des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger in Verbindung mit der eindeutigen Rechtslage die auszulegenden Unterlagen in der vorgenannten Dienststelle in einem separaten Raum bereitgestellt. Dieser Raum ist von jedem Bürger nur einzeln, unter Einhaltung des Mindestabstands und mit entsprechendem Schutz (Mund- Nasen-Schutz und Handschuhe) zu betreten.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Bauleitplanung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird grundsätzlich zeitgleich zu diesem Verfahrensschritt durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung im Zuge der Aufstellung der beiden Bauleitplanungen durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Ungerhausen – Waldsiedlung“ wird ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist den Bauleitplanvorhaben jeweils als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Die Aufstellungsbeschlüsse (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) sowie die Beschlüsse und die Fristen zur (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den beiden Bauleitplanvorhaben werden hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung mitsamt der Lagepläne (als deren Bestandteil) hängt während der Dauer der oben genannten Beteiligungsfrist durchgehend an der gemeindlichen Anschlagstafel öffentlich aus und steht auch auf der oben genannten Internetseite der Gemeinde Ungerhausen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Ungerhausen, den 06.12.2021



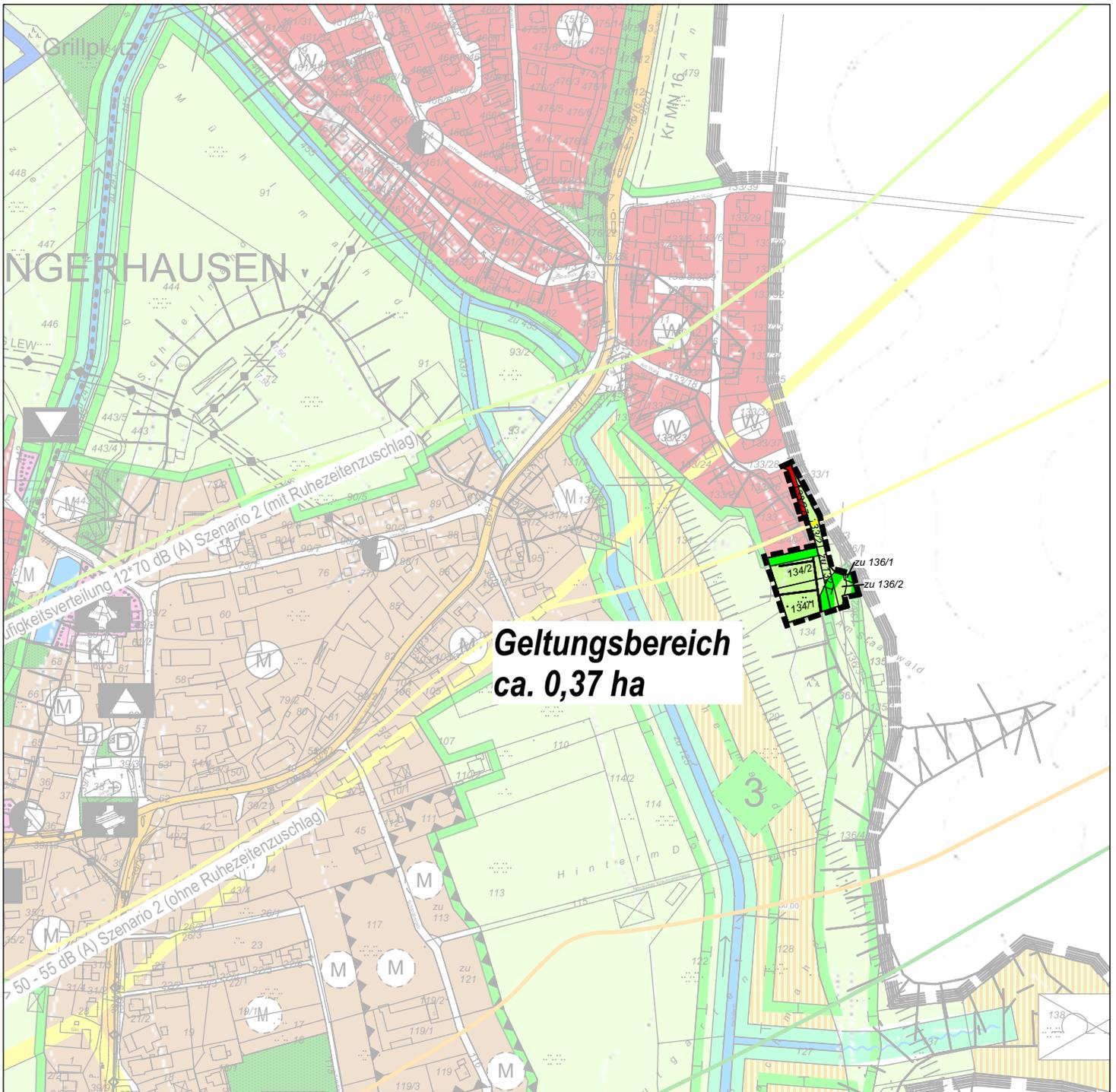
.....
Josef Fickler, 1. Bürgermeister



06. Dez. 2021

Ortsüblich Bekannt gemacht per Aushang am:

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am:



**Geltungsbereich
ca. 0,37 ha**

**Gemeinde Ungerhausen
4. Änderung des Flächennutzungsplans**

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie zur Billigung der Vorentwurfssfassung und zum Beschluss der Durchführung der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Datum: 09.09.2021

Maßstab: 1 : 5.000

Fläche: ca. 0,37 ha

eberle.PLAN

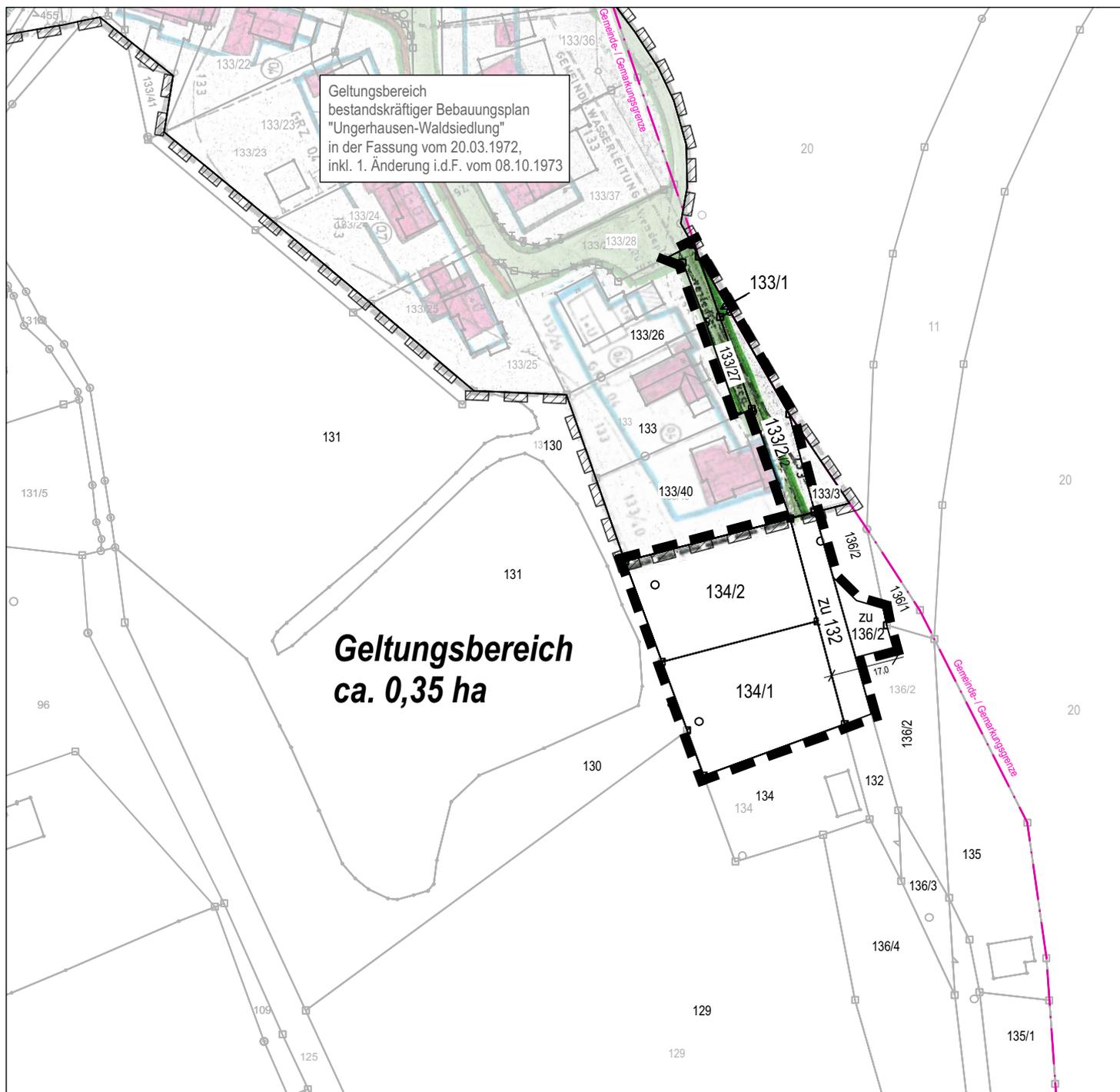
Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



Fruntsbergstraße 18
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de



**Gemeinde Ungerhausen
2. Änderung bzw. Erweiterung
Bebauungsplan „Ungerhausen – Waldsiedlung“**

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

**Anlage Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie zur Billigung der Vorentwurfsfassung
und zum Beschluss der Durchführung der (frühzeitigen) Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**



Datum: 09.09.2021

Maßstab: 1 : 1.500

Fläche: ca. 0,35 ha

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de