

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ausgangslage

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen umfasst einen Änderungsbereich mit einer Gesamtgröße von etwa 3,0 ha am südöstlichen Ortsrandbereich der Ortschaft.

Das Plangebiet (PG) untergliedert sich in einen ca. 2,74 ha umfassenden Änderungsbereich 1 und einen ca. 0,25 ha großen Änderungs- bzw. Berichtigungsbereich 2 östlich entlang der Schloßbergstraße im Einmündungsbereich des Krautgartenweges. Der Änderungsbereich 2 beinhaltet die Flächen der Einbeziehungssatzung „Teilfläche Fl.-Nr. 121, Gemarkung Ungerhausen“.

Die Netto-Flächenneudarstellung (ohne Flächen für die „Ortsrandeingrünung“ und „örtliche Verkehrsflächen“) an Gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO beträgt dabei insgesamt rund 2,58 ha, wobei rund 1,1 ha davon entweder bereits bebaut sind oder sich in einer planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB befinden bzw. letztlich eine planerische Berichtigung bzw. Nachführung auf Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplanung darstellen. Im Ergebnis werden damit ohne Berücksichtigung dieser Flächenbereiche rund 1,5 ha neu als Gemischte Bauflächen (mit einem grundsätzlichen Gebietscharakter von Dorfgebietsflächen) in der verfahrensgegenständlichen Plandarstellung gekennzeichnet.

Mit der gegenständlichen Planung trägt die Gemeinde vor dem Hintergrund der bestmöglichen Nutzung der vorhandenen Potentiale (v.a. auch der bestehenden Infrastruktureinrichtungen / Erschließungsmöglichkeiten) sowie auch der gleichzeitigen Berücksichtigung des bestehenden, landwirtschaftlichen Bezugs / Grundcharakters des Plangebietsumgriffes im Wesentlichen folgenden Zielsetzungen Rechnung: Insbesondere sollen die Flächen des PG zum einen dem aktuell ununterbrochen vorherrschenden, dringenden Bedarf an Flächen für eine Wohnnutzung dienen als auch zum anderen einer aus gesamtplanerischer Sicht seitens der Gemeinde wünschenswerten zweckmäßigen und zielführenden Möglichkeit zur Fortentwicklung und nachhaltigen Sicherung von kleineren mittelständischen Gewerbebetrieben / vorrangig Handwerksbetrieben sowie auch von landwirtschaftlichen Nutzungen zur Verfügung stehen, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Dabei stellt die Lage bzw. der Flächenumfang am südöstlichen Randbereich des Siedlungsgefüges entlang der Schloßbergstraße in Bezug auf den gewünschten Nutzungsdreiklang bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft nicht zuletzt auch aufgrund der bereits durch die Landwirtschaft insgesamt vorgeprägten Bestandssituation des Plangebietsumgriffs hierfür vermutlich den im Grunde am meisten geeigneten Standort im Bereich der Gesamt-Ortschaft für eine dahingehend weiterführende Fortentwicklung dar (mit einem weitestmöglich geringfügigen Konfliktpotential der unterschiedlichen Nutzungen). Nicht zuletzt ist im gesamtplanerischen Zusammenhang auch die bestehende mittelständische Schreinerei Herb (Schloßbergstraße 3) am nördlichen Anschluss an das Plangebiet zu erwähnen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 350 m großteils beidseitig entlang der Schloßbergstraße, in deren Umgriff ausgehend vom Siedlungsbestand in mehreren Bereichen bereits Ansätze von Siedlungstätigkeiten vorhanden sind. Im südlichen Abschnitt besteht zudem bereits eine nahezu durchgehende westseitige Bebauung. Aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht stellt das Plangebiet bzw. die

gegenständliche Arrondierung der gemischten Bauflächen mit dem Ziel der Entwicklung einer beidseitig geschlossenen Bebauung entlang der Schloßbergstraße aufgrund dessen insbesondere auch eine sinnvolle Ergänzung und gleichzeitig zweckmäßig-zielführende Abrundung des Gesamtsiedlungsgefüges der Ortschaft im Bereich des südöstlichen Ortsrandes von Ungerhausen dar.

Abschließend erfolgt in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit für eine Anpassung bzw. weiterführende Entwicklung der Ortsrandeingrünung nach Richtung Südosten zur Schaffung eines qualitätsvollen, langfristig wirksamen und v.a. durchgehend vorhandenen harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft gegenüber dem östlich angrenzenden Krebsbachtalraum.

## **2. Planungsgebiet / räumliche Lage**

Das Plangebiet (bestehend aus den Änderungsbereichen 1 und 2) befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ungerhausen beidseitig entlang der bereits vorhandenen Schloßbergstraße. Nördlich und südwestlich grenzt das Gebiet an bereits bebaute Flächen bzw. im gesamten westlichen Bereich an das Siedlungsgefüge und die derzeitigen Siedlungsränder der Ortschaft an. Nach Richtung Osten und Süden grenzen intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen an das Plangebiet.

### Realnutzung / vorhandene Strukturen

Änderungsbereich 1: Der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Drei Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits bebaut – zwei Wohnhäuser und ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen – und weisen auf den zugehörigen Flächen eine entsprechende Nutzungsintensität auf (Gebäude mit Nebenflächen, Hof- und Zufahrtbereiche sowie vergleichsweise intensive Gartennutzungen, teils mit Obstgehölzbeständen, etc.). Das Gebiet wird von der Schloßbergstraße in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Etwa in der Mitte des Änderungsbereiches zweigt von der Schloßbergstraße in östlicher Richtung ein Wirtschaftsweg bzw. der Krautgartenweg ab. An dessen Südseite befinden sich in einer Entfernung von rd. 120 m bzw. 160 m zur Plangebietsgrenze eine Fahrsiloanlage sowie eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle.

Entlang der Schloßbergstraße sind im Plangebietsumgriff insgesamt 4 straßenbegleitende Einzelgehölze (Laubgehölze jungen bis mittleren Alters) vorhanden bzw. im nördlichen Teilbereich eine Birke und zwei Bergahorne sowie im südlichen Randbereich an der Einmündung in die Forststraße eine Birke.

Weitere wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind nicht vorhanden. Die Fläche des Änderungsbereichs fällt insgesamt leicht nach Richtung Osten zum Krebsbach hin sowie zudem – entgegengesetzt zur übergeordneten Richtung des Talraumes des Krebsbachs nach Norden / Nordwesten – nach in Richtung Süden hin ab.

Änderungsbereich 2: Das Plangebiet weist neben den Straßen- und zugehörigen Nebenflächen der Schloßbergstraße ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen auf.

### Bauschutzbereich für Flugverkehr gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Memmingen. Gegebenenfalls erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.

## **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

### Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz (Änderungsbereich 1)

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotop,

FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder besonders hochwertige randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind innerhalb der zwei Änderungsbereiche nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der Kartierarbeiten / Ortseinsichten keine besonders wertgebenden Pflanzen- und Tierarten vorgefunden.

An den nächstgelegenen Fundpunkten / -flächen der Artenschutzkartierung (ASK) am Krebsbach wurden die Schabrackenspitzmaus, die westliche Hausmaus, verschiedene Grashüpfer- und Heuschreckenarten, Laubfrösche, verschiedene Schmetterlingsarten (Tagfalter) und im Krebsbach selbst verschiedene Fischarten gefunden; an den ASK-Fundpunkten innerhalb des Ortes wurden verschiedene Fledermausarten, verschiedene Mausarten (Erdmaus, Rötelmaus und Waldspitzmaus) sowie Saatkrähen verzeichnet.

Der östlich des Planungsgebietes gelegene engere Talgrund des Krebsbachs ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“. Außerdem sind Teile des östlichen Bereichs der Fläche zwischen dem Planungsgebiet und dem Krebsbach als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

#### Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Grünlandflächen insbesondere die Emissionen durch den Verkehr auf der Schlossbergstraße sowie i.V.m. dem vorhandenen Siedlungsbestand (u.a. Andienungsverkehr, Hausbrand, Gebäude- und Gartenpflegearbeiten, etc.) und dem Flugverkehr des nahe gelegenen Verkehrsflughafens Memmingen (südlich benachbart zum Plangebiet: Tag-Schutzzone 2 ( $L_{Aeq, Tag} \geq 60$  dB(A)) des bestandskräftigen Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen) zu nennen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern derzeit ein Verfahren zur Anpassung bzw. Änderung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Memmingen durchgeführt wird. Gemäß der diesem Verfahren zugrunde liegenden Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen des vorliegenden Lärmphysikalischen Gutachtens zum Flug- und Bodenlärm der Fa. ACCON GmbH, 86926 Greifenberg (Bericht Nr.: ACB-1010-4727/20) entsprechend der Anlage 6.2 des Gutachtens (Prognose-Planfall 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG vom 03.01.2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb der (künftigen) Tagschutzzonen 1 und 2 sowie der Nachtschutzzone des Flughafens.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf die nachfolgenden Planungsebenen bzw. spätestens auf das Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen.

#### Umweltbericht

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ungerhausen wird zu dem Änderungsbereich 1 eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden beschrieben und bewertet. Bzgl. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird auf die nachfolgenden Planungsebenen verwiesen.

Umweltbezogene raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.

### Bewertung der Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen des Umweltberichts zum Änderungsbereich 1:

<b>Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand</b>	<b>Ergebnis</b>
Fläche	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und Biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen

## **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und TÖB-Beteiligung**

### 4.1 Stellungnahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 05.10.2017 ging **eine** Äußerung / Stellungnahme ein. Diese wurde mit der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2018 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:

Ein Grundstückseigentümer wies darauf hin, dass die auf seinem Grundstück bestehende Maschinenhalle und Fahrloanlage in der Vorentwurfsfassung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung weder bildlich noch textlich dargestellt waren. Es wurde gebeten, diesen eingemessenen Anlage- und Gebäudebestand in den geänderten Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die genannten – außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen FNP-Änderung gelegenen – Anlagen in der Plandarstellung nur durch die Beschriftung der Änderungsbereiche überdeckt waren. Die Planunterlagen wurden redaktionell fortgeschrieben – dass die Anlagen sichtbar wurden.

### 4.2 (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 05.10.2017 eingegangenen **8** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden mit der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2018 wie folgt fach- und sachgerecht behandelt:

Seitens des **Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Wasserrecht** ergingen Hinweise bzgl. der Öffentlichen Wasserversorgung und der Niederschlagswasserbeseitigung. Zu der Abwasserbeseitigung wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Abwasserbeseitigung als nicht gesichert angesehen wird, bis Nachweise u.a. bzgl. der Dichtheit des Kanalnetzes vorgelegt werden.

Die Hinweise und Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Hinweise zur Öffentlichen Wasserversorgung und der Niederschlagswasserbeseitigung wurde darauf hingewiesen, dass es sich dabei um

Hinweise für die weiterführende Planungen handelt. Zu den Einwendungen bzgl. der Abwasserbeseitigung wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Vorgang bereits abgeschlossen und es wurde auf ein entsprechendes Schreiben des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht, verwiesen. Zur Fortschreibung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung selbst war deshalb nichts veranlasst.

Der **Kreisbrandrat des Landkreises Unterallgäu** äußerte das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und gab Hinweise für die weiterführenden Planungen bzgl. der Erfordernisse des Brandschutzes.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und die Hinweise für die weiterführende Planung wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Der **BUND Naturschutz, Ortsgruppe Erkheim**, äußerte Hinweise bzgl. des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung, zu den vorhandenen Grün- Strukturen und der Ortsrandeingrünung sowie auf Ziele der Regionalplanung bzgl. des Landschaftsbildes.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Hinweise zum Geltungsbereich wurde zur Kenntnis gegeben, dass Potentiale für Innenentwicklung in Ungerhausen derzeit faktisch nicht vorhanden sind. Auf den entsprechenden Abschnitt der Begründung wurde verwiesen. Auch zu dem Hinweis auf das Ziel aus der Regionalplanung wurde auf den entsprechenden Teil der Begründung verwiesen. Bzgl. der Hinweise zu den vorhandenen Grün- Strukturen und der Ortsrandeingrünung wurde darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan die vorbereitende Bauleitplanung mit der Flächenunschärfe aufgrund des Maßstabes darstellt und die konkrete planungsrechtliche Sicherung von Grünstrukturen oder wertgebenden Grünelementen auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Aus gesamtplanerischer Sicht wurden die konkreten Vorschläge auch nicht als zielführend erachtet. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war insgesamt nichts veranlasst.

Die **Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**, wies vorsorglich darauf hin, dass bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Der Hinweis wurde für die weiterführende Planung, insbesondere die Aufstellung von großflächigeren Bebauungsplänen zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Die **LEW Verteilnetz GmbH** hatte keine Einwände und wies vorsorglich auf die im Geltungsbereich vorhandenen Niederspannungskabel und -freileitungen hin.

Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung und die Hinweise für die weiterführende Planung wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung selbst war nichts veranlasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt Kempten** gab Hinweise bzgl. der Themen Altlasten, Wasserversorgung, Grundwasserstände, Kiesabbau, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Gewässer und Hochwassergefahr sowie zum vorsorgenden Bodenschutz.

Zum Teil waren die Hinweise bereits in den Planunterlagen enthalten, andere wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Lediglich bzgl. der Thematik des vorsorgenden Bodenschutzes wurde der Umweltbericht um die Bodenfunktionen und deren Bewertung ergänzt. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

Die **Flughafen Memmingen GmbH** lehnte das Vorhaben wegen erheblicher Konflikte beim Lärmschutz ab. Es wurde auf die Lärmschutzzonen der Fluglärmschutzverordnung Memmingen und das bereits eingeleitete Verfahren zur Änderung dieser Fluglärmschutzverordnung eingegangen. Die mit der Änderung dieser Verordnung einhergehenden Veränderungen bzgl. der Schutzzonen und den innerhalb dieser geltenden Regeln erfolgen aufgrund der gestiegenen Lärmbelastung. Der Stellungnahme lagen Pläne zu den Lärmschutzzonen des „Prognose-Planfalls 2025 – Lärmschutzzonen nach FluLG“ vom 03.01.2011 eines Lärmphysikalischen Gutachtens der Fa. Accon GmbH als Anlage bei.

Die Hinweise und die Ablehnende Haltung gegenüber der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Der mitgeteilte Sachstand bzgl. des bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern) vom 1. März 2013 für das derzeit laufende Verfahren zur Anpassung der aktuell gültigen Fluglärmschutzverordnung Memmingen (vom 06. November 2012) in den Planunterlagen entsprechend dargelegt. Des Weiteren wurden die entsprechenden Abschnitte der Begründung und des Umweltberichts bzgl. der Thematik des Immissionsschutzes auf Grundlage des aktuellen Sachstandes fortgeschrieben. In die Planunterlagen wurde auch der Hinweis aufgenommen, dass durch die Anpassung der Fluglärmschutzverordnung Memmingen die künftigen, festgesetzten Lärmschutzzonen in Lage und Größe von den vorliegenden und berücksichtigten Fluglärm-Prognosen bzw. Schutzzonen-Konturen aus dem Jahr 2011 abweichen können. Diese Schutzzonen-Konturen aus dem Jahr 2011 aus den vorliegenden und berücksichtigten Fluglärm-Prognosen wurden auch in die Plandarstellung integriert. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die im jeweiligen Planungsfall konkret zulässigen (Einzel-)Nutzungen die Behandlung immissionsschutzrechtlicher Belange unter Berücksichtigung einer grundsätzlich konfliktfreien Bauleitplanung abschließend im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen erfolgt. Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben.

Die **Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern**, verwies ebenfalls auf das bereits eingeleitete Verfahren zur Änderung dieser Fluglärmschutzverordnung, den damit verbundenen Änderungen der Schutzzonen sowie den wiederum damit verbundenen Regelungen.

Wie bei der Stellungnahme der Flughafen Memmingen GmbH wurde auch hier auf die oben genannten Punkte und die entsprechende Fortschreibung der Planunterlagen hingewiesen.

#### 4.3 Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit Stand vom 25.01.2018 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

#### 4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung mit Stand vom 25.01.2018 eingegangenen **5** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden geprüft bzw. mit Gemeinderatssitzung vom 22.03.2018 wie folgt sachgerecht abgewogen:

Von Seiten der **Deutschen Telekom Technik GmbH** ergingen Hinweise bzgl. zu berücksichtigender Erfordernisse im Zusammenhang mit Telekommunikationsanlagen.

Die Hinweise wurden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass sich die Hinweise auf die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die weiterführenden Ausführungs- und Detailplanungen beziehen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Das **Sachgebiet Bauwesen des Landratsamtes Unterallgäu** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung abgegeben wurde. Auf den entsprechenden Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Die **Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**, verwies ebenfalls auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung abgegeben wurde.

Auf den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Das **Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung abgegeben wurde und hatte nochmals Einwände bzgl. der Abwasserentsorgung. Deshalb wurde festgestellt, dass mit der Planung kein Einverständnis besteht.

Die Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen, auf den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass – nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten – die Entwässerung des Plangebietes über das vor Ort vorhandene, funktionierende Trennsystem erfolgt. Der Einwand des Landratsamtes Unterallgäu bezog sich auf einen anderen Teil des Abwassersystems von Ungerhausen, der nicht in Zusammenhang mit dem Plangebiet steht. Deshalb war zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst nichts veranlasst.

Die **Flughafen Memmingen GmbH** wies nochmals darauf hin, dass sich die Schutzzonen noch ändern können und auf Anforderungen an Gebäude in Verbindung mit erhöhten Lärmwerten.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Thematik in den Planunterlagen nach derzeitigem Kenntnisstand (bereits) bestmöglich berücksichtigt ist. Auf die entsprechende Darstellung in der Plandarstellung und die jeweiligen Abschnitte der Begründung und des Umweltberichts wurde verwiesen. Außerdem wurde darauf verwiesen, dass von Seiten der Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, im Rahmen des Verfahrensschrittes keine weiteren Äußerungen vorgebracht wurden und sich das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu sich nicht zu dem Sachverhalt äußerte. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Behandlung immissionsschutzrechtlicher Belange unter Berücksichtigung einer grundsätzlich konfliktfreien Bauleitplanung abschließend im Rahmen der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen oder auf der Ebene der Einzelgenehmigungen erfolgt. Deshalb war zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst nichts veranlasst.

## **5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### Standortalternativen (Änderungsbereiche 1 und 2)

Insbesondere aufgrund der bestehenden, vorrangig wohngenutzten Siedlungsstrukturen im Westen und Norden sowie auch der übergeordneten Raumwiderstände bzw. der im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigenden Erfordernisse des Verkehrsflughafens Memmingen im Süden (bzw. Südosten und Südwesten) und des naturschutzfachlich wertgebenden Talraums des Krebsbaches im Norden und Osten sind in der Ortschaft im Ergebnis keine alternativen Standorte für die Darstellung / Umsetzung des Planvorhabens in Bezug auf gemischte Bauflächen vorhanden. Die räumliche Lage bzw. der Flächenumgriff am südöstlichen Randbereich des Siedlungsgefüges entlang der Schloßbergstraße stellt in Bezug auf den gewünschten Nutzungsdreiklang bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft nicht zuletzt auch aufgrund der bereits durch die Landwirtschaft insgesamt vorgeprägten Bestandssituation des Plangebietsumgriffs hierfür vermutlich den im Grunde am meisten geeigneten Standort im Bereich der Gesamt-Ortschaft für eine dahingehend weiterführende Fortentwicklung dar (mit einem weitestmöglich geringfügigen Konfliktpotential der unterschiedlichen Nutzungen). Außerdem stellt die gegenständliche Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Ergänzung /

Arrondierung des Siedlungsgefüges im Südosten von Ungerhausen dar, da im südlichen und nördlichen Bereich entlang der Schloßbergstraße bereits eine vergleichsweise umfassende Bestandsbebauung vorhanden ist sowie die Flächen östlich der Schloßbergstraße auch bereits im mittleren Abschnitt im Bereich einer Einbeziehungssatzung (Änderungsbereich 2) überplant wurden. Zusätzlich ist durch die bestehende Schloßbergstraße die Erschließungssituation des Gebietes bereits grundsätzlich vorhanden bzw. als sichergestellt zu bewerten. Alternative, gleichwertig geeignete Planungsmöglichkeiten auf Ebene der gemeindlichen Flächennutzungsplanung sind im gegenständlichen Planungsfall aufgrund dessen nicht vorhanden.

Mindelheim, den 23.03.2018

**kern.**  
architekten



Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: [info@architekt-kern.de](mailto:info@architekt-kern.de)