

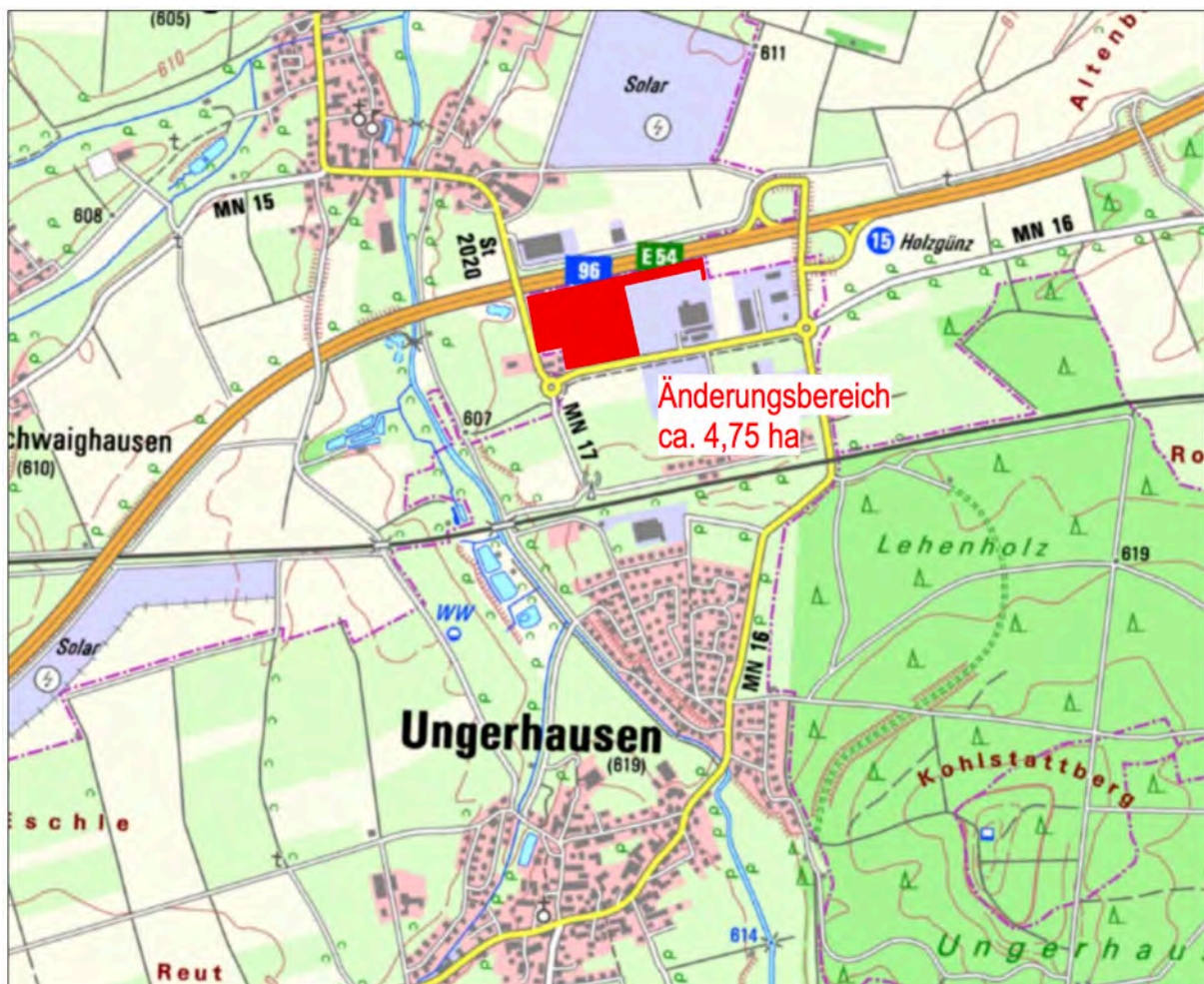
GEMEINDE UNGERHAUSEN



2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ENTWURFSFASSUNG MIT STAND VOM 28.06.2018

Begründung mit Umweltbericht



Übersichtskarte ohne Maßstab

Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Bedarf
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Realnutzung
5. Planung
6. Eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)
7. Immissionsschutz
8. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Bedarf

Um dem Erweiterungsbedarf einer bereits ortsansässigen mittelständischen Firma im Gewerbegebiet „Unteres Hart“ gerecht zu werden bzw. um generell die gemeindliche Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Vorhaltung und Möglichkeit der Bereitstellung eines ausreichenden Umfangs an gewerblichen Bauflächen auf kurz- bis mittelfristige Sicht grundsätzlich zu gewährleisten, soll am nordwestlichen Randbereich der Gemarkung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ im Bereich zwischen der BAB 96, der Kreisstraße MN 17 und der Bahnlinientrasse München – Lindau eine weitere gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Damit reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfragesituation bzw. die derzeit besondere wirtschaftliche Dynamik verursacht durch die unmittelbare Lage(gunst) an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse entlang der BAB 96, welche letztlich den wirtschaftsstarken Illertalraum mit der Metropolregion München verbindet.

Ferner erfolgt hiermit auch die aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht angestrebte, konsequente und sinnvolle sowie zweckmäßige Erweiterung bzw. Arrondierung des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ zwischen der BAB 96 und der Kreisstraße MN 17 sowie der Trasse der Bahnlinie München – Lindau nach Richtung Nordwesten, eng ausgerichtet an den vorhandenen bzw. geplanten überörtlichen Haupterschließungssträngen (Nutzung der Raumpotentiale).

Abschließend erfolgt in Bezug auf die bestandskräftig vorhandenen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ aus dem Jahr 2010) im Bereich des nordöstlichen Randbereiches gegenüber der BAB 96 noch eine entsprechende nachführende Anpassung der Darstellungen des FNP.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Lage des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im äußersten Nordwesten des Gemeindegebietes (unmittelbar entlang der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz) und stellt eine Erweiterung bzw. die ortsplanerisch-städtebaulich (sowie erschließungstechnisch) sinnvolle und zweckmäßige Arrondierung des zusammenhängenden gemeindlichen Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ im Bereich zwischen der BAB 96 und der Kreisstraße MN 17 sowie der Bahntrasse München – Lindau dar. Im Norden wird die Fläche durch die BAB 96 begrenzt, im Westen durch die Kreisstraße MN 17 und im Süden durch die „Gutenbergstraße“ (geplante / zukünftige Kreisstraße MN 17), welche die Haupteerschließungsachse des Gesamtgewerbegebietes darstellt. Die Trasse der Bahnlinie München – Lindau befindet sich ca. 300 m südlich des Plangebietes. Im südwestlichen Randbereich, allerdings bereits auf der Nachbargemarkung Holzgünz, schließt unmittelbar entlang der Kreisstraße MN 17 das Anwesen Hauptstraße Nr. 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz an. Das Grundstück befindet sich allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand bereits im Eigentum eines im benachbarten Gewerbegebiet „Unteres Hart“ von Ungerhausen ansässigen Betriebes und wird von diesem derzeit auch zu Betriebszwecken genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzgünz ist die Fläche als „Außenbereichsfläche“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Größe des Planungsgebietes

Der ca. 4,75 ha große Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 945, 945/1, 946 (TF = Teilfläche), 946/2 (TF), 947 (TF), 948/2 (TF) und 949 (TF), jeweils der Gemarkung Ungerhausen. Die Netto-Flächenausweisung an gewerblicher Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3. BauNVO beträgt dabei ca. 4,14 ha.

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

3. Planungsrechtliche Situation

Beschlussituation

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung vom 10.04.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit (ursprünglich) zwei Teil- bzw. Änderungsbereichen beschlossen.

Der 1. Änderungsbereich befand sich im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Im Hart“ im Norden des Hauptortes. Im Westen und Norden wird das Gebiet durch die „Lindenstraße“, im Osten durch die derzeitige Bestands-Trasse der Kreisstraße MN 16 begrenzt.

Der 2. Änderungsbereich befand sich im äußersten Nordwesten des Gemeindegebietes (unmittelbar entlang der Gemarkung der Nachbargemeinde Holzgünz) und stellt eine Erweiterung bzw. die ortsplanerisch-städtebaulich zielführende Arrondierung des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ beidseits entlang der Gutenbergstraße (Kreisstraße MN 17) im Bereich zwischen der BAB 96 und der Bahntrasse München – Lindau dar.

Ursprünglich war vorgesehen, dass die 2. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Hart" erfolgt. Aufgrund dessen hat die gegenständliche 2. Flächennutzungsplanänderung mit beiden

Änderungsbereichen auch gemeinsam mit der vorgenannten Bebauungsplanänderung bereits die (frühzeitige) Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen (in der Zeit vom 20.01. bis 19.02.2016, mit Bekanntmachung vom 11.01.2016).

Allerdings wurde im Hinblick auf die aktuellen Sachstände bzw. sowohl die bereits erfolgten und ggf. in naher Zukunft zu erwartenden Fortentwicklungen im Bereich des Gewerbegebietes „Unteres Hart“ als insbesondere auch den zeitlich nicht absehbaren Planungsforgang der 3. Bebauungsplanänderung "Im Hart" das weitere Aufstellungsverfahren der 2. Flächennutzungsplanänderung allein für den „Änderungsbereich 2“ zur Fortentwicklung des Gewerbegebietes „Unteres Hart“ gesondert / getrennt fortgesetzt. Die hierfür erforderliche Beschluss-situation, welche v.a. auch eine entsprechende Anpassung der Planunterlagen für die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beinhaltete, wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 28.06.2018 herbeigeführt. (Das Verfahren für den „ursprünglichen Änderungsbereich 1“ wird zu gegebener Zeit als eigenständige Flächennutzungsplanänderung mit einer geänderten, neuen Nummer gesondert fortgesetzt.)

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Die Fläche des Änderungsbereiches ist größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, lediglich im Osten des Bereiches ist entlang der Grenze des bislang dargestellten Gewerbegebietes ein entsprechend dimensionierter Streifen als Fläche zur Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Im Norden dieses besteht entsprechend der Berücksichtigung der Anbauverbotszonen an Verkehrswegen entlang der BAB 96 eine 40 m breite Bauverbotszone sowie eine 100 m breite Baubeschränkungszone. Außerdem wird der westliche Randbereich des Gebietes von einer Richtfunkstrecke tangiert.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesplanung / LEP 2013

Die Gemeinde Ungerhausen zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, inkl. Änderung vom 21.02.2018) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert:

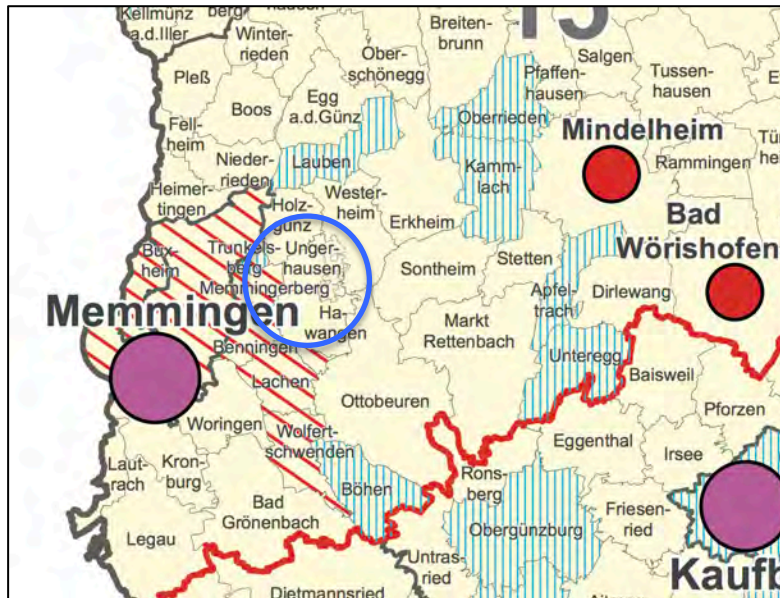
„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP 2013, 2.2.5(G))*

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- 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. Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten
- LEP 4.5.3 (G) Sicherstellung der nationalen und internationalen Luftverkehrsanbindung des Allgäus durch den Verkehrsflughafen Memmingen



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, Änderung vom 21.02.2018, ohne Maßstab

Regionalplanung

Die Gemeinde Ungerhausen gehört dem Planungsverband Donau – Iller an.

Allgemeine Ziele und Grundsätze des Regionalplans Donau-Iller bezogen auf das plangehängliche Vorhaben (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. (...)*
- *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 insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)*

Fazit:

Die gegenständliche 2. Flächennutzungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans weitreichend gerecht.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans am nordwestlichen Randbereich der Gemarkung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ und die BAB 96 reagiert die Gemeinde vorrangig auf den vorhandenen Erweiterungsbedarf einer bereits ortsansässigen mittelständischen Firma im Gewerbegebiet „Unteres Hart“ und trägt zudem auch der generellen Zielsetzung zur Gewährleistung der gemeindlichen Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Vorhaltung und Möglichkeit der Bereitstellung eines ausreichenden Umfanges an gewerblichen Bauflächen auf kurz- bis mittelfristige Sicht grundsätzlich Rechnung. Aus ortsplanerisch-städtebaulicher bzw. gesamtplanerischer Sicht stellt die Planung nicht zuletzt auch eine sinnvolle und zweckmäßige Arrondierung des Gesamt-Gewerbegebietes „Unters Hart“ nach Richtung Nordwesten bzw. gegenüber der BAB 96 dar. Auch ist die besonders günstige bzw. sehr gute Erschließungssituation anzuführen (Nutzung vorhandener (Erschließungs)Potentiale).

Durch den direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Gesamtplangebiet sowie die Lage zur BAB 96 und zur Bahnstrecke München-Lindau sowie auch unmittelbar zur „Gutenbergstraße“ (Kreisstraße MN 17) befindet sich das Plangebiet vollumfänglich in einem aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht für eine Entwicklung als Gewerbegebiet grundsätzlich überaus prädestinierten Flächenbereich / Gebiet. Die Zielsetzung berücksichtigt damit im Hinblick auf die Planungskonzeption insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (bzw. v.a. der Nachbarbebauung und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur) sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Weiterhin werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung auch die besonderen räumlich-funktionalen Potentiale des Gemeindegebietes grundsätzlich bestmöglich genutzt.

In besonderem Maße ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde unmittelbar an einer überregionalen Entwicklungsachse befindet, gebildet durch die BAB 96 und die Bahnstrecke München Lindau, welche die Metropolregion München und die Entwicklungsachse und -zentren (Kempten-Memmingen-Ulm) entlang der BAB 7 bzw. des Illertalraumes verbindet. Durch die unmittelbare Lage an bzw. in diesem, sich in den letzten Jahren mit zunehmender Dynamik fortentwickelnden "Entwicklungskorridor" wird einer Beeinträchtigung der Landschaft an sensibleren Punkten vorgebeugt. Weiterhin befindet sich die Gemeinde Ungerhausen auch in unmittelbarer Nachbarschaft / im unmittelbaren Einzugsgebiet des Verkehrsflughafens Memmingen (Allgäu Airport GmbH). Die Schaffung von Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbe sorgt für Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor, welche die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Gemeinde verbessern und grundsätzlich auch zu einer Verringerung des Pendleraufkommens in die nahegelegenen Zentren beitragen können.

Bezogen auf die Situation im Gesamt-Gewerbegebiet und im Hinblick auf die Zielsetzung gemäß LEP 3.2 (Z) wird zur Kenntnis gegeben, dass der plangegegenständliche Änderungsbereich, neben der aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gewünschten Vervollständigung des Gesamt-Gewerbegebietes, nach derzeitigem Sachstand vorrangig der dringend erforderlichen kurzfristigen als auch zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Entwicklungs- / Erweiterungsmöglichkeiten (Standortsicherung) der bereits ortsansässigen Fa. Alois Müller GmbH dient. Auf den bestandskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ sowie dessen 1. Änderung, die mittlerweile ebenfalls bereits bestandskräftig ist, wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die Bereiche sind auch mittlerweile von der Fa. Alois Müller GmbH bebaut. Das PG trägt damit wesentlich dazu bei die gemeindliche Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Vorhaltung und Möglichkeit der Bereitstellung eines ausreichenden Umfanges an gewerblichen Bauflächen auf kurz- bis mittelfristige Sicht grundsätzlich zu gewährleisten.

Eine Situierung der Erweiterungsflächen in den Bereich südlich Kreisstraße MN 17 bzw. der „Gutenbergstraße“ wäre aufgrund deren räumlicher Lage aus betriebsorganisatorischen Gründen weder kurz- noch mittel- bis langfristig möglich. Zudem hat sich dort mittlerweile ein weiteres mittelständisches Unternehmen angesiedelt – in dem Bereich, für den mittlerweile der bestandskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ (inkl. 1. Änderung) besteht. Außerdem wird in diesem Zusammenhang auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“ hingewiesen, die sich derzeit (Stand Juni 2018) in der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB befindet.

Des Weiteren ist bzgl. der südlich der Kreisstraße MN 17 („Gutenbergstraße“) vorhandenen Flächen im östlichen Eingangsbereich des Gesamt-Gewerbegebietes bzw. im Fall der Grundstücke Fl.-Nrn. 952, 952/2 und 953 derzeit keine Handlungsfähigkeit der Gemeinde aufgrund eigenständiger privater Planungsabsichten gegeben; allerdings würden diese Flächen aus betriebsorganisatorischer Sicht für die auf den Gebäudebestand bezogene, erforderliche Erweiterung der Fa. A. Müller GmbH aufgrund der räumlichen Lage auch keine Relevanz aufweisen. Gleiches gilt im Hinblick auf die Situierung der dringend erforderlichen Erweiterungsflächen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang an den Gebäudebestand abschließend auch für die am westlichen Randbereich des Gesamt-Gewerbegebietes südlich der „Gutenbergstraße“ (Kreisstraße MN 17) gelegenen und im wirksamen FNP ebenfalls bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Grundstücke Fl.-Nrn. 943 und 942.

Im Ergebnis ist aufgrund dessen keine zielführende Standortalternative innerhalb des Gesamtgewerbegebietes und insbesondere auch im Bereich der bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächenbereiche südlich der „Gutenbergstraße“ für die Situierung der dringend erforderlichen zusätzlichen Entwicklungsflächen gegeben. Allerdings hält die Gemeinde sowohl im Hinblick auf die Gewährleistung der gemeindlichen Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Vorhaltung und Möglichkeit der Bereitstellung eines ausreichenden Umfanges an gewerblichen Bauflächen auf kurz- bis mittelfristige Sicht sowie aus städtebaulich-ortsplanerischer bzw. gesamtplanerischer Sicht v.a. in Bezug auf die Vervollständigung des Gesamt-Gewerbegebietes und die bestehende sehr gute Verkehrsinfrastruktur im Bereich zwischen der BAB 96 und der Bahnlinie München-Lindau an allen, bereits im wirksamen FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen fest. Damit trägt die Gemeinde insgesamt bezogen auf ihre besonderen Rahmenbedingungen (insbesondere Lage zu BAB 96 und zum Allgäu Airport sowie zur Stadt Memmingen und der BAB 7, etc.) der Sicherung und Entwicklung ihrer gewerblichen Funktionsfähigkeit nach derzeitigem Sachstand bestmöglich Rechnung.

Prüfung von Standortalternativen:

Für die aus gesamtplanerischer Sicht sinnvolle und zweckmäßige Erweiterung des Gesamt-Gewerbegebietes „Unteres Hart“ zwischen der BAB 96 und der Bahnlinie, kann im gegenständlichen Fall von einer Alternativenprüfung abgesehen werden, da das Gebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als der geeignetste Bereich innerhalb des Gemeindegebietes für die Ausweisung / Erweiterung eines Gewerbegebietes zu bewerten ist (Vorbeltung, Belange der Erschließung, des Orts- und Landschaftsbildes, etc.). Auch wurde aus diesem Grund bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 eine Alternativenprüfung für die direkt an die BAB 96 angrenzenden Gewerbegebiete als nicht notwendig erachtet.

Dies wurde damals durch folgende Argumente begründet, die auch für die jetzige Erweiterung des Gewerbegebietes vollinhaltlich gelten:

- „• Bündelung der Emittenten entlang der Autobahn,
- keine Verkehrsbelastung der Ortslage durch Lieferverkehr etc.,
- Attraktivität der Lage für den Gewerbebetreiber,
- geringe Belastung des Landschaftsbildes,

- *Möglichkeit der Gewerbebündelung durch großflächige Gewerbegebiete durch bereits bestehende Gewerbefläche*

Der Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- *gute Verkehrsanbindung,*
- *keine bis geringe Beeinträchtigung der Ortslage mit Emissionen durch den Verkehr,*
- *Ebenheit des Geländes.*

Ausschlaggebend sind die optimale Lage des Gebietes am neuen Autobahnanschluss und die geringen Umweltauswirkungen für das Gemeindegebiet.“

4. Bestandssituation und Realnutzung

Realnutzung

Der Großteil des Änderungsbereichs wird derzeit (Stand Juni 2018) intensiv ackerbaulich genutzt (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft aus naturschutzfachlicher Sicht), abgesehen von einem Streifen im Osten. Dieser Streifen ist wie der östlich angrenzende Bereich bebaut und betrieblich intensiv genutzt – als Fläche des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ inkl. dessen 1. Änderung. Wertgebende Strukturen wie z.B. Gehölzstrukturen oder besondere Saum- und/oder Übergangsstrukturen sind auf der gesamten Änderungsbereichsfläche selbst sowie auch in den Randbereichen nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die BAB 96, im Westen und Süden an die Kreisstraße MN 17, die „Gutenbergstraße“. Die Flächen südlich der Straße werden teils noch landwirtschaftlich genutzt, teils – etwas weiter östlich – besteht bereits gewerbliche Bebauung. Der noch landwirtschaftlich genutzte Bereich wird jedoch teils bereits beplant (siehe 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unteres Hart III“, die sich momentan (Stand Juni 2018) in der Öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB befindet). Im südwestlichen Randbereich, allerdings bereits auf der Nachbargemarkung Holzgünz, schließt unmittelbar entlang der Kreisstraße MN 17 das Anwesen Hauptstraße Nr. 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz an. Das Grundstück befindet sich allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand bereits im Eigentum eines im benachbarten Gewerbegebiet „Unteres Hart“ von Ungerhausen ansässigen Betriebes und wird von diesem derzeit auch zu Betriebszwecken genutzt.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte(re) Aussagen zur Bestandssituation bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind dem an die Planunterlagen anhängigen Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

5. Planung

Im Geltungsbereich des Änderungsbereichs werden die Grundstücke mit den Flurnummern 945, 945/1, 946, 946/2, 947 und 948/2 großteils von einer bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 Abs.1 Nr. 3. BauNVO umgeändert. Weiterhin erfolgt zur Ortsrand- bzw. Baugebieteingrünung die Ausweisung einer „allgemeinen Grünfläche“ östlich entlang der Kreisstraße MN 17 (in räumlich-funktionaler Fortführung entlang der südlichen, bereits als gewerblichen Bauflächen dargestellten Flächen) sowie eine Anpassung der Flächen für die "Ortsrandeingrünung".

Letztere wird entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches zurückgenommen und entlang der Nordgrenze des Änderungsbereichs sowie im Bereich um das bereits auf der Flur der Nachbargemeinde Holzgünz gelegene Anwesen Hauptstraße Nr. 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz im direkten südwestlichen Anschluss an den Änderungsbereich neu geplant.

Die vorhandenen Grenzen der „Bauverbotszone“ (40m-Bereich) und „Baubeschränkungsgrenze“ (100m-Bereich) entlang der BAB 96 sowie die Darstellung der durch das Gebiet verlaufenden Richtfunkstrecke bleiben unverändert bestehen. Ergänzend hierzu erfolgt nun auch die Darstellung der anbaufreien Zone entsprechend der Anbauverbotszonen an Verkehrswegen entlang der Kreisstraße mit einer Breite von 15 m zum Straßenrand der mittlerweile vorhandenen „Gutenbergstraße“ (Kreisstraße MN 17). Die Anbauverbotszone ist in der Regel sowohl von Bebauung freizuhalten als auch Bepflanzungen, Parkflächen, Zäune etc. sind in diesem Bereich mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen. Zusätzlich wird im plangebietsnahen Umgriff auch außerhalb des Änderungsbereiches die Anbauverbotszone entlang der mittlerweile fertiggestellten Kreisstraße MN 17 (Gutenbergstraße / Industriestraße) nachrichtlich-informativ eingetragen sowie die Verkehrsfläche der im Jahr 2016 realisierten Straße nachgeführt.

6. Eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

Im Bereich der Gemeinde Ungerhausen sind aktuell zwei eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) anhängig:

1. „Rückbau des Bahnübergangs in Bahn-km 37,712 und Neubau einer Eisenbahnüberführung in Bahn-km 37,714 mit Verlegung der Kreisstraße MN 16“: die Auslegung des Plans in den Gemeinden gemäß § 73 Abs. 3 VwVfG erfolgte im Sommer 2015.
2. „ABS 48 Ausbaustrecke München – Lindau – Grenze D/A, Planfeststellungsabschnitt 7 (PFA 7) Sontheim – Memmingen: Elektrifizierung und Ausbaumaßnahmen von Bahn-km 33,232 bis 46,602 der Strecke 5360 Buchloe – Memmingen und von Bahn-km 31,128 bis 30,540 der Strecke 4570 Leutkirch – Memmingen“: die Auslegung des Plans in den Gemeinden gemäß § 73 Abs. 3 VwVfG erfolgte im Sommer 2015.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung werden nach derzeitigem Sachstand sowohl der sog. Prioritätsgrundsatz („Grundsätzlich hat diejenige Planung Rücksicht auf die andere zu nehmen, die den zeitlichen Vorsprung hat“) als auch die Inhalte des § 19 AEG (Veränderungssperre, Vorkaufsrecht) beachtet. Die gegenständliche Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand i.E. als in jeglicher Hinsicht „konform“ mit den Inhalten der Unterlagen der Planfeststellungsverfahren anzusprechen.

7. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden auf Ebene der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen bzw. auf Ebene des jeweiligen Bebauungsplanes behandelt.

Bahnbetrieb / Bahnlinie Buchloe-Lindau

Im Hinblick auf die weiterführenden Planungen (Ebene des Bebauungsplans als verbindliche Bauleitplanung) wird darauf hingewiesen, dass aus dem Eisenbahnbetrieb der zukünftig elektrifizierten Bahnstrecke 5360 Buchloe – Memmingen resultierende Immissionsbelastungen als „Bestand“ hinzunehmen bzw. darin gegebenenfalls zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen sind (auf die Planunterlagen zum Planungsabschnitt

7 der Ausbaustrecke 48 wird verwiesen; insb. Schallgutachten mit Angaben zu Zugzahlen und Geschwindigkeiten). Zudem können – physikalisch bedingt – im Nahbereich der zukünftig elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) verursachen (auch hier wird auf die entsprechenden Planunterlagen (Gutachten) zum Planfeststellungsabschnitt 7 der Ausbaustrecke 48 verwiesen).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bundesautobahn A 96

Bedingt durch die Nähe der Autobahn ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Im Hinblick auf die weiterführenden Planungen (Ebene des Bebauungsplans als verbindliche Bauleitplanung) wird darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien auf Kosten der Bauherren vorzunehmen sind. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

8. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Der anhängige Umweltbericht zu dem Änderungsbereich ist Bestandteil der Begründung.

Planverfasser

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Gemeinde Ungerhausen

Ungerhausen, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister J. Fickler



Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen
Tel.: 08393/9360
Fax: 08393/9361
E-Mail: gemeinde@ungerhausen.de

BEGRÜNDUNG ANLAGE 1

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434	poststelle@vg-erkheim.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61	poststelle@alf-mh.bayern.de http://www.landwirtschaft.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	poststelle@ale-schw.bayern.de http://www.ale-schwaben.bayern.de
Autobahndirektion	Dienststelle Südbayern	Rottachstraße 11 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-03 Fax: 0831/5243-450	poststelle@dst-ke.abdsb.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung – BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	beteiligung@bldf.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	An der Halde 4 87746 Erkheim	Tel: 08336/9207 Fax: 08336/81007	bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Süd	Kompetenzteam Baurecht	Barthstraße 12 80339 München		www.deutschebahn.com
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle München	Arnulfstraße 9-11 80335 München	Tel: 089/54856-0 Fax: 089/54856-699	poststelle@eba-bund.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 56 86152 Augsburg	Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/3162-0	
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316	www.unterallgaeu.de
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-316	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de
	Bauamt / Bauleitplanung Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-316	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-10468	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
	Immissionsschutz Frau Svenja Handfest		Tel: 08261/995-362 Fax: 08261/995-10362	svenja.handfest@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
	Naturschutz Frau Katherina Grimm		Tel: 08261/995-255 Fax: 08261/995-10255	katherina.grimm@ira.unterallgaeu.de
	Tiefbauverwaltung Herr Walter Pleiner		Tel: 08261/995-317 Fax: 08261/995-316	walter.pleiner@ira.unterallgaeu.de
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-316	brigitte.petraschewsky@ira.unterallgaeu.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)	Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	Tel: 089/2176-0 Fax: 089/2176-2914	poststelle@reg-ob.bayern.de www.regierung-oberbayern.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau- Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	Tel: 0731/17608-0 Fax: 0731/17608-33	sekretariat@rvdi.de http://www.rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		http://www.schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Rottachstraße 13 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666	poststelle@sbake.bayern.de http://www.stbake.bayern.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	poststelle@wwa-ke.bayern.de
Zweckverband Industrie- und Gewerbepark A 96	Verwaltungsgemeinschaft Erkheim Frau Friedrich	Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	Tel: 08336/80240 Fax: 08336/802433	poststelle@vg-erkheim.de
Beteiligte Nachbargemeinden				
Hawangen	Herr 1. Bürgermeister Heinz	Ringstraße 28 87749 Hawangen	Tel: 08332/223 Fax: 08332/7627	info@hawangen.de www.hawangen.de
Holzgünz	Herr 1. Bürgermeister Nagler	Hauptstraße 54 87752 Holzgünz	Tel: 08393/235 Fax: 08393/1299	gemeinde@holzguenz.de www.holzguenz.de
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/9526-0 Fax: 08331/9526-15	rathaus@memmingerberg.de www.memmingerberg.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

BEGRÜNDUNG ANLAGE 2

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Um dem Erweiterungsbedarf einer bereits ortsansässigen mittelständischen Firma im Gewerbegebiet „Unteres Hart“ gerecht zu werden aber auch um generell die gemeindliche Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Vorhaltung und Möglichkeit der Bereitstellung eines ausreichenden Umfanges an gewerblichen Bauflächen auf kurz- bis mittelfristige Sicht grundsätzlich zu gewährleisten, wird am nordwestlichen Randbereich der Gemarkung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ im Bereich zwischen der BAB 96, der Kreisstraße MN 17 und der Bahnlinientrasse München – Lindau eine weitere gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfragesituation bzw. die derzeit besondere wirtschaftliche Dynamik verursacht durch die unmittelbare Lage(gunst) an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse entlang der BAB 96, welche letztlich den wirtschaftsstarken Illertalraum mit der Metropolregion München verbindet. Ferner erfolgt hiermit auch die aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht angestrebte, konsequente und sinnvolle sowie zweckmäßige Erweiterung bzw. Arrondierung des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ zwischen der BAB 96 und der Kreisstraße MN 17 sowie der Trasse der Bahnlinie München – Lindau nach Richtung Nordwesten, eng ausgerichtet an den vorhandenen bzw. geplanten überörtlichen Haupterschließungssträngen.

Abschließend erfolgt im Bezug auf die bestandskräftig vorhandenen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ aus dem Jahr 2010) im Bereich des nordöstlichen Randbereiches gegenüber der BAB 96 noch eine entsprechende nachführende Anpassung der Darstellungen des FNP.

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

Allgemeine Grundlagen

Neben dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 und den allgemeinen fachlichen Grundlagen und Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) wurden v.a. die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung ist die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006).

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Die Fläche des Änderungsbereiches ist größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, lediglich im Osten des Bereiches ist entlang der Grenze des bislang dargestellten Gewerbegebietes ein entsprechend dimensionierter Streifen als Fläche zur Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Im Norden dieses besteht entsprechend der Berücksichtigung der Anbauverbotszonen an Verkehrswegen entlang der BAB 96 eine 40 m breite Bauverbotszone sowie eine 100 m breite Baubeschränkungszone. Außerdem wird der westliche Randbereich des Gebietes von einer Richtfunkstrecke tangiert.

Im Zuge der Änderung werden Teilflächen die Grundstücke mit den Flurnummern 945, 945/1, 946, 946/2,

947 und 948/2 großteils von einer bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 Abs.1 Nr. 3. BauNVO umgeändert. Weiterhin erfolgt zur Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung die Ausweisung einer „allgemeinen Grünfläche“ östlich entlang der Kreisstraße MN 17 (in räumlich-funktionaler Fortführung entlang der südlichen, bereits als gewerblichen Bauflächen dargestellten Flächen) sowie eine Anpassung der Flächen für die "Ortsrandeingrünung". Letztere wird entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches zurückgenommen und entlang der Nordgrenze des Änderungsbereichs sowie im Bereich um das bereits auf der Flur der Nachbargemeinde Holzgünz gelegene Anwesen Hauptstraße Nr. 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz im direkten südwestlichen Anschluss an den Änderungsbereich neu geplant. Die vorhandenen Grenzen der „Bauverbotszone“ (40m-Bereich) und „Baubeschränkungsgrenze“ (100m-Bereich) entlang der BAB 96 sowie die Darstellung der durch das Gebiet verlaufenden Richtfunkstrecke bleiben unverändert bestehen. Zusätzlich wird im plangebietsnahen Umgriff auch außerhalb des Änderungsbereiches die Anbauverbotszone entlang der mittlerweile fertiggestellten Kreisstraße MN 17 (Gutenbergstraße / Industriestraße) nachrichtlich-informativ eingetragen sowie die Verkehrsfläche der im Jahr 2016 realisierten Straße nachgeführt.

Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in der Landes- und Regionalplanung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen vorhanden, die dem Planvorhaben grundsätzlich entgegenstehen könnten. Auf Kapitel 3. der Begründung wird weiterhin verwiesen.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

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 Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind genauso wie Fundpunkte/-stellen der Artenschutzkartierung (ASK) und besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das Plangebiet selbst beziehen. Der in einer Entfernung von rund 250 m westlich des Planungsgebietes gelegene engere Talraum des Krebsbachtals ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage der Gemeinde und den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst nicht vorhanden („Bayerischer Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege; Stand: Dezember 2015, Juni 2018).

Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf

von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. 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, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Ungerhausen liegt in der naturräumlichen Einheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“, einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Diese Landschaft wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Abfluss-Täler der Fließgewässer und die zwischen den Tälern liegenden tertiären – voreiszeitlichen – heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Hochterrasse im weiteren Talraum des Krebsbachs, einem linken Zufluss der Westlichen Günz.

Geologie und Boden

Bei den Böden in dem auf der Niederterrasse liegenden Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerden aus Schluff bis Schluffton über einer ca. 2,50 m dicken Lösslehmschicht, die im oberen Bereich verfestigt ist (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Unter der Lösslehmschicht steht eine mehrere Meter mächtige Hochterrassenschotterdecke an.

Gemäß einem vorliegenden geotechnischen Bericht der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 03.11.2015 ist im östlichen Randbereich des PG durchschnittlich von folgender Schichtenfolge des Untergrundes auszugehen: Oberboden (Mächtigkeit ca. 0,20 bis 0,40 m), Lösslehm (Mächtigkeit ca. 1,0 bis 1,50 m), Verwitterungsdecke (Mächtigkeit ca. 2,0 bis 4,0 m), gefolgt von Schmelzwasserkies. Die für eine Niederschlagswasserversickerung geeigneten Schmelzwasserkiese stehen in einer Tiefe von durchschnittlich ca. 4 bis 6 m an.

Der Änderungsbereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ebenso sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche in dem Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Auswirkungen

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation sowie aufgrund des im Hinblick auf Art und Umfang der möglichen Bebauung zu erwartenden großflächigen Oberbodenabtrags, der Überformung und Versiegelung des vorhandenen Bodens im Zuge der Umsetzung der Nutzung als Gewerbefläche als vergleichsweise **mittel (bis hoch)** zu bewerten.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Innerhalb des PG sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Planungsgebietes verläuft in ca. 300 m Entfernung der Krebsbach in nördlicher Richtung. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100 (gem. „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Dezember 2015, Juni 2018).

Grundwasser

Zu den Grundwasserverhältnissen liegen keine konkreten amtlichen Angaben oder Angaben der Gemeinde vor. Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sind Grundwasserflurabstände von 11 – 13 m zu erwarten (gemäß Schreiben vom 17.02.2016). Im Hinblick auf die Ausführungen des für den östlichen Randbereich des PG vorliegenden geotechnischen Berichtes der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 03.11.2015 kann von einem Grundwasserflurabstand von mehr als 10 Metern ausgegangen werden.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden, parallel zur Fließrichtung des Krebsbachs bzw. zu diesem hin.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Dezember 2015, Juni 2018).

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich mit einer **mittleren Erheblichkeit** zu bewerten. Diese Einschätzung wird v.a. durch die Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate und der möglichen Verstärkung des Oberflächenabflusses begründet. Allerdings ist weiterhin davon auszugehen, dass im PG eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswasser möglichst über die belebte Bodenzone erfolgen kann und wird.

Diese Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt unter der Voraussetzung, dass vor allem auch während der Bauzeit mit wassergefährdenden Stoffen ordnungsgemäß umgegangen wird. Da der Oberboden mit seiner Filterfunktion abgetragen wird ist das Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe während der Bauzeit als vergleichsweise hoch einzuschätzen.

2.3 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten

Die Gemeinde Ungerhausen gehört zum Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt an der nächstgelegenen Messstation in Memmingen 1.017 mm. Die

langjährige Mitteltemperatur liegt dort bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990).

Luftaustausch – bezogen auf den Ort

Die für das Siedlungsgefüge wichtigen Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sind die Waldflächen des östlich des Ortes gelegenen „Ungerhauser Waldes“ sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vor allem im Süden und Westen an Ungerhausen anschließen. Die Kaltluftströme verlaufen zuerst von den Höhenrücken in die Täler und dann entsprechend der Fließrichtung der Gewässer in nördlicher Richtung. Die Autobahn A96 und die entlang dieser verlaufenden Lärmschutzwälle sowie die Bahnlinie, die das Tal des Krebsbachs in west-östlicher Richtung queren, stellen für die von Süden nach Norden „fließende“ Kaltluft eine Barriere dar.

Die Frisch- und Kaltluftströme schaffen durch ihren Tag-Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen bzw. ackerbaulichen Nutzung vorrangig als Teil des Kaltluftentstehungsgebietes in Randlage des Krebsbachtals anzusprechen, das durch die vorhandene Infrastruktur (Bebauung und Verkehrsflächen; v.a. Barrierewirkung Bahnlinie und BAB 96) allerdings gerade bzgl. des Luftaustausches bzw. des Luftstromabflusses als in vergleichsweise hohem Maße beeinträchtigt zu bewerten ist.

Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen neben der ackerbaulichen Nutzung des Änderungsbereiches und der anschließenden Flächen v.a. auch in Zusammenhang mit der allseitig angrenzenden Verkehrsinfrastruktur sowie den bereits bestehenden Bereichen des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“.

Auswirkungen

In Bezug auf das Schutzgut Lokalklima / Luft sind durch die Bebauung v.a. folgende Beeinträchtigungen zu erwarten: durch die Bebauung bzw. Baukörper und befestigte Flächen ist kleinräumlich gesehen grundsätzlich von einer Temperaturerhöhung in dem Gebiet auszugehen, das derzeit noch ausschließlich zur Kaltluftentstehung beiträgt. Außerdem stellt die Bebauung für den Kaltluftabfluss eine weitere Barriere dar, allerdings in einem Gebiet, das bereits weitgehend von Barrierewirkungen der umliegenden Infrastruktur geprägt ist. Aufgrund der Bestandsituation bzw. im Hinblick auf die dargestellten Vorbelastungen sind die zu erwartenden zusätzlichen Beeinträchtigungen lediglich als zu erwartende

Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu bewerten.

2.4 Schutzgut Flora und Fauna

Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

Wie in Kapitel 1.2 bereits dargelegt sind in dem Änderungsbereich keine 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 oder Fundpunkte/-flächen der Artenschutzkartierung (ASK) vorhanden. Auch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind in dem Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das

Plangebiet selbst beziehen. Der rund 250 m westlich des Planungsgebietes gelegene, engere Talraum des Krebsbachtals ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Realnutzung und sonstige vorhandene Strukturen

Der Großteil des Änderungsbereichs wird derzeit (Stand Juni 2018) intensiv ackerbaulich genutzt (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft aus naturschutzfachlicher Sicht), abgesehen von einem Streifen im Osten. Dieser Streifen ist wie der östlich angrenzende Bereich bebaut und betrieblich intensiv genutzt – als Fläche des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ inkl. dessen 1. Änderung. Wertgebende Strukturen wie z.B. Gehölzstrukturen oder besondere Saum- und/oder Übergangsstrukturen sind auf der gesamten Änderungsbereichsfläche selbst sowie auch in den Randbereichen nicht vorhanden.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff v.a. die Nähe zur nördlich gelegenen BAB 96 und der Kreisstraße MN 17 sowie zu den bereits bestehenden Teilen des Gewerbegebietes und auch zur Bahnlinie München – Lindau mit der dortigen vorhandenen Bebauung im Süden zu nennen.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des bislang als Acker genutzten Planungsgebiets aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Vorbelastung für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens 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.

Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass es durch die Baumaßnahmen und die Versiegelung von Flächen im Zuge des Vorhabens zu einer großflächigen Überbauung des gewachsenen Bodens kommt und zudem v.a. Kleintiere und Vögel etc. im Bereich / räumlich-funktionalen Umfeld des PG gestört bzw. zumindest temporär vertrieben werden. Ausweichlebensräume in mind. gleicher Qualität sind im nahen Umfeld in ausreichendem Maße vorhanden. Allerdings ist zu erwarten, dass sich die Situation für viele Arten im Hinblick auf die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen bzw. insbesondere auch des Aufbaus der Baugebietseingrünung nach Richtung Westen gegenüber der Bestandssituation (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft) insgesamt auch verbessern wird.

Die **Erheblichkeit** des Eingriffs wird trotz der zu erwartenden großflächigen Versiegelung der Fläche / Verlust des vorhandenen Bodenaufbaus aufgrund der Bestandssituation bzw. in Verbindung mit den genannten Vorbelastungen und der zu erwartenden Strukturanreicherungen in Verbindung mit den zu erwartenden umzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen als insgesamt vergleichsweise **gering** eingestuft.

2.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bestand

Emissionen durch die angrenzende Infrastruktur

Neben Emissionen i.V.m. den Nutzungen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen ist als Vorbelastung der Fläche die Beunruhigung durch die Bahnlinie München-Lindau sowie insbesondere durch die Fahrzeugbewegungen (Geräusch-/ Geruchsemissionen, optische Reize etc.) der unmittelbar angrenzenden BAB 96 und Kreisstraße MN 17 zu nennen.

Emissionen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Staub, Geruch und Lärm, die das PG zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die landwirtschaftliche Nutzung des PG selbst sowie der angrenzenden Flächen.

Sonstige Emissionen

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

Auswirkungen

Für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) sind insgesamt lediglich **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die zusätzlichen Beeinträchtigungen im Vergleich zur Vorbelastung der Bestandssituation bzw. v.a. durch die nördlich angrenzende BAB 96 gering sind. Während der Bauzeit, kann es allerdings zu etwas stärkeren temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Umgebung durch Lärm, Staub und Abgase kommen. Von diesen Beeinträchtigungen ist vor allem das direkt im Südwesten angrenzende, bereits auf der Nachbargemarkung Holzgünz gelegene Anwesen Hauptstraße Nr. 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz betroffen. Das Grundstück befindet sich allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand bereits im Eigentum eines im benachbarten Gewerbegebiet „Unteres Hart“ von Ungerhausen ansässigen Betriebes und wird von diesem derzeit auch zu Betriebszwecken genutzt.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Die Fläche des Änderungsbereiches und dessen Umgebung hat bezüglich der direkten Erholungsnutzung aufgrund der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung keine Bedeutung.

Auch bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, dem freien Blick in die Landschaft ist das Gebiet als vergleichsweise unbedeutend zu bewerten, da es sich um großflächige landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen ohne weitere vorhandene Strukturen in direktem Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen handelt, an die nördlich zudem die Trasse der Autobahn anschließt.

Auswirkungen

Aufgrund der genannten Vorbelastungen der Fläche ist die **Erheblichkeit** der zusätzlichen Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Mensch (Erholung) als vergleichsweise **gering** einzustufen.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit großteils intensiv ackerbaulich genutzt. Im Südwesten grenzt das Grundstück des bereits auf der Nachbargemarkung Holzgünz gelegenen Anwesens Hauptstraße Nr. 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz an das PG. Im Nordwesten und Süden wird das Gebiet von der Kreisstraße MN 17 begrenzt, nördlich durch die Trasse der BAB 96. Östlich und

teilweise südlich befindet sich die Bebauung der bereits bestehenden Gewerbebetriebe des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“. Weiter südlich liegt in knapp 350 m Entfernung die Trasse der Bahnlinie München-Lindau.

Besondere Blickachsen und Blickbezüge (z.B. zu Kirchtürmen benachbarter Ortschaften) sind in Verbindung mit dem PG nicht vorhanden.

Auswirkungen

Aufgrund der genannten vergleichsweise starken Vorbelastung des Landschaftsbildes sind bei Umsetzung der Planung bzgl. des Schutzgutes Landschaftsbild die zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen von vergleichsweise nur **geringer Erheblichkeit**. Auch während der Bauzeit sind temporäre Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge, zwischengelagertes Baumaterial, etc. wegen der genannten Vorbelastungen (vorhandene Verkehrsinfrastruktur und bestehendes Gewerbegebiet) als gering zu bewerten. Besondere Blickachsen werden aufgrund dieser Bestandssituation durch das Vorhaben nicht weiter beeinträchtigt.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kulturgüter

Im Planungsgebiet selbst sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Auf die Ausführungen und Hinweise zum Bodendenkmalschutz unter Kap. 1. wird vollinhaltlich verwiesen.

Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst sind abgesehen von dem im Osten gelegenen bereits gewerblich bebauten Streifen nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonders zu erwähnenden Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kann es auf den Zufahrtsstraßen zu dem Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen kommen; eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen; ebenso wie ggf. verursachte Verschmutzungen der Fahrbahn der Kreisstraße MN 17.

Aufgrund dieser unmittelbar zu erwartenden Folgen allein, ist höchstens von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. einer Planung auf der Folgebene der Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass die ackerbauliche Nutzung des Planungsgebiets unverändert fortgeführt werden würde. Mögliche Beeinträchtigungen gegenüber den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Flora und Fauna durch die Versiegelung der Flächen blieben in diesem Fall aus.

Allerdings bliebe demgegenüber auch der dringende Flächenbedarf bzw. Erweiterungsbedarf einer bereits ortsansässigen mittelständischen Firma im Gewerbegebiet „Unteres Hart“ bestehen und die Gemeinde würde damit eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen. Weiterhin bliebe auch die Sicherstellung der gemeindlichen Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Vorhaltung und Möglichkeit der Bereitstellung eines ausreichenden Umfangs an gewerblichen Bauflächen auf kurz- bis mittelfristige Sicht aus. Auch würde

die Gemeinde die sich bietende Gelegenheit für eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht wünschenswerte, konsequente und sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung des Gesamtgewerbegebietes zwischen der BAB 96 und der Kreisstraße MN 17 sowie der Trasse der Bahnlinie München – Lindau auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht nutzen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sind infolge der Ausweisung als gewerbliche Baufläche bzw. in Verbindung mit der nachfolgenden Realisierung von Planungsvorhaben v.a. bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora und Fauna zu erwarten. Den Beeinträchtigungen, die möglicherweise entstehen, kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung / bzw. des Bebauungsplans vor allem mit Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung auf das zwingend notwendige Maß und grünordnerischen Festsetzungen sowie mit Festsetzungen zur Vermeidung von Geländeänderungen und zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers begegnet werden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan kann bzgl. der Abhandlung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur auf den / die nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan / Bebauungspläne verwiesen werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf die entsprechenden Ausführungen im Unterkapitel „Fazit“ unter Ziffer 3. der Begründung wird inhaltlich vollumfänglich verwiesen.

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

Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau dieses Umweltberichts wurde dem aktuellen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) entnommen.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen. Weiterhin lagen, allerdings nur für den östlichen Randbereich des PG, v.a. auch hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser die Ergebnisse eines geotechnischen Berichtes zum PG der Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach mit Stand vom 03.11.2015 vor, welche als Anhaltspunkt zur Schutzgutbewertung des Gesamtgebietes herangezogen wurden.

Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, auf Ebene der gegenständlichen vorbereitenden Bauleitplanung insgesamt in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe entsprechende Grundlagen vor.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bezüglich einer Durchführung der schutzgutbezogenen Abhandlungen der einzelnen Umweltschutzgüter lagen insgesamt nicht vor. Allerdings waren bezüglich der Einschätzung / Bewertung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgutes Wasser – Grundwasser, wie zuvor bereits ausgeführt, lediglich nähere Informationen / Grundlagendaten für den östlichen Randbereich des Änderungsbereiches vorhanden. Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sind Grundwasserflurabstände von 11 – 13 m im PG zu erwarten (gemäß Schreiben vom 17.02.2016).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan kann hier nur auf den / die nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan / Bebauungspläne verwiesen werden.

8. Zusammenfassung

Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Um dem Erweiterungsbedarf einer bereits ortsansässigen mittelständischen Firma im Gewerbegebiet „Unteres Hart“ gerecht zu werden aber auch um generell die gemeindliche Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Vorhaltung und Möglichkeit der Bereitstellung eines ausreichenden Umfangs an gewerblichen Bauflächen auf kurz- bis mittelfristige Sicht grundsätzlich zu gewährleisten, soll am nordwestlichen Randbereich der Gemarkung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Unteres Hart“ im Bereich zwischen der BAB 96, der Kreisstraße MN 17 und der Bahnlinientrasse München – Lindau eine weitere gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Damit reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfragesituation bzw. die derzeit besondere wirtschaftliche Dynamik verursacht durch die unmittelbare Lage(gunst) an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse entlang der BAB 96, welche letztlich den wirtschaftsstarken Illertalraum mit der Metropolregion München verbindet. Ferner erfolgt hiermit auch die aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht angestrebte, konsequente und sinnvolle sowie zweckmäßige Erweiterung bzw. Arrondierung des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ zwischen der BAB 96 und der Kreisstraße MN 17 sowie der Trasse der Bahnlinie München – Lindau nach Richtung Nordwesten, eng ausgerichtet an den vorhandenen bzw. geplanten überörtlichen Hupterschließungssträngen.

Abschließend erfolgt in dem Änderungsbereich in Bezug auf die bestandskräftig vorhandenen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ aus dem Jahr 2010) im Bereich des nordöstlichen Randbereiches gegenüber der BAB 96 noch eine entsprechende nachführende Anpassung der Darstellungen des FNP.

Bestand / Realnutzung

Der Großteil des Änderungsbereichs wird derzeit (Stand Juni 2018) intensiv ackerbaulich genutzt (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft aus naturschutzfachlicher Sicht), abgesehen von einem Streifen im Osten. Dieser Streifen ist wie der östlich angrenzende Bereich bebaut und betrieblich intensiv genutzt – als Fläche des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes Gewerbegebiet „Unteres Hart II“ inkl. dessen 1. Änderung. Wertgebende Strukturen wie z.B. Gehölzstrukturen oder besondere Saum- und/oder Übergangsstrukturen sind auf der gesamten Änderungsbereichsfläche selbst sowie auch in den Randbereichen nicht vorhanden.

Im Nordwesten und Süden wird das Gebiet von der Kreisstraße MN 17 begrenzt und im Norden durch die BAB 96. Südlich liegt in knapp 350 m Entfernung die Bahnlinie Buchloe–Memmingen und östlich grenzen bereits Gewerbebetriebe des Gesamtgewerbegebietes „Unteres Hart“ an.

Im südwestlichen Randbereich, allerdings bereits auf der Nachbargemarkung Holzgünz, schließt unmittelbar entlang der Kreisstraße MN 17 das Anwesen Hauptstraße Nr. 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 530 der Gmkg. Holzgünz an. Das Grundstück befindet sich allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand bereits im Eigentum eines im benachbarten Gewerbegebiet „Unteres Hart“ von Ungerhausen ansässigen Betriebes und wird von diesem derzeit auch zu Betriebszwecken genutzt.

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Die Fläche des Änderungsbereiches ist größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, lediglich im Osten des Bereiches ist entlang der Grenze des bislang dargestellten Gewerbegebietes ein entsprechend dimensionierter Streifen als Fläche zur Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Im Norden des Änderungsbereiches besteht entsprechend der Berücksichtigung der Anbauverbotszonen an Verkehrswegen entlang der BAB 96 eine 40 m breite Bauverbotszone sowie eine 100 m breite Baubeschränkungszone. Außerdem wird der westliche Randbereich des Gebietes von einer Richtfunkstrecke tangiert.

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in der Landes- und Regionalplanung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen vorhanden, die dem Planvorhaben grundsätzlich entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm wird auf Kapitel 3. der Begründung verwiesen.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

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 Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind genauso wie Fundpunkte/-stellen der Artenschutzkartierung (ASK) und besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das Plangebiet selbst beziehen. Der ca. 250 m westlich des Planungsgebietes gelegene engere Talraum des Krebsbachtals ist Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz)“.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage der Gemeinde und den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung der Schutzgüter

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das **Schutzgut Boden** sind aufgrund des zu erwartenden umfassenden Oberbodenabtrags, sowie der Überformung und Versiegelung des vorhandenen Bodens im Zuge der Umsetzung der Nutzung als Gewerbefläche von vergleichsweise **mittlerer (bis hoher) Erheblichkeit**.

Auf das **Schutzgut Wasser** ist von Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auszugehen. Diese Einschätzung wird durch die zu erwartende großflächige und umfassende Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate und der möglichen Verstärkung des Oberflächenabflusses begründet und erfolgt unter der Voraussetzung, dass vor allem auch während der

Bauzeit mit wassergefährdenden Stoffen ordnungsgemäß umgegangen wird sowie eine Niederschlagswasserversickerung weitestgehend flächenhaft und über die belebte Bodenzone erfolgt.

Auf das **Schutzgut Flora und Fauna** sind v.a. aufgrund von Bestandssituation / Lebensraumpotential und der Vorbelastungen – Nähe zur Autobahn und sonst. überörtliche Verkehrsinfrastruktur – Auswirkungen von lediglich **geringer Erheblichkeit** zu erwarten, obwohl zu erwarten ist, dass durch die Baumaßnahmen und die umfassende Versiegelung von Flächen im Zuge des Vorhabens es zu einem großflächigen Verlust des Bodens / Bodenaufbaus kommt und v.a. Kleintiere und Vögel etc. im Bereich des PG zumindest temporär gestört bzw. vertrieben werden. Allerdings ist zu erwarten, dass sich die Situation für viele Arten im Hinblick auf die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen bzw. insbesondere auch des Aufbaus der Baugebietseingrünung nach Richtung Westen und Norden gegenüber der Bestandssituation (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft) insgesamt auch grundsätzlich verbessern wird.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, Lokalklima / Luft, und Mensch (Immissionsschutz), Mensch (Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind i.V.m. dem Planvorhaben nur **geringe Auswirkungen** zu erwarten.

Folglich ist nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht die Erweiterung bzw. Arrondierung des Gewerbegebietes auf dieser Fläche hinnehmbar.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sind infolge der Umänderung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewerbliche Bauflächen und die zu erwartende Realisierung der Bebauung auf Ebene der nachfolgenden Planungen v.a. bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser sowie allerdings vergleichsweise untergeordnet auch bzgl. Landschaftsbild sowie Flora und Fauna zu erwarten. Den Beeinträchtigungen, die möglicherweise entstehen, kann vor allem mit Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung auf das zwingend notwendige Maß und grünordnerischen Festsetzungen sowie mit Festsetzungen zur Vermeidung von Geländeänderungen und zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers begegnet werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung kann bzgl. der Abhandlung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur auf den nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan verwiesen werden.

Standortalternativen

Im gegenständlichen Fall kann ausnahmsweise von einer Standort-Alternativenprüfung abgesehen werden, da das Gebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als der geeignetste Bereich innerhalb des Gemeindegebietes für die Ausweisung / Erweiterung eines Gewerbegebietes zu bewerten ist (Vorbelastung, Belange der Erschließung, des Orts- und Landschaftsbildes, etc.). Auch wurde aus diesem Grund bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 eine Alternativenprüfung für die direkt an die BAB 96 angrenzenden Gewerbegebiete als nicht notwendig erachtet. Dies wurde damals auch durch entsprechende Argumente begründet, die auch für die jetzige Erweiterung des Gewerbegebietes vollinhaltlich gelten. Auf das Unterkapitel „Prüfung von Standortalternativen“ in Ziffer 3. der Begründung wird diesbezüglich inhaltlich entsprechend verwiesen.

Monitoring

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan kann bzgl. des Monitorings nur auf den nachfolgend zu erstellenden Bebauungsplan verwiesen werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter nochmals zusammengefasst wiedergegeben:

Zusammenfassung Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Ergebnis
Boden	Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit
Flora und Fauna	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

Aufgestellt am 17.12.2015, fortgeschrieben am 21.07.2016 und am 28.06.2018

kern.
architekten

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

E-Mail: info@architekt-kern.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch, September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015
- BayNatSchG, in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz DSchG, in der Fassung vom 25.06.1973, in Kraft getreten am 01.10.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas" und „BayernAtlas plus“
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)
- BNatSchG, in der Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ungerhausen
- 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
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015