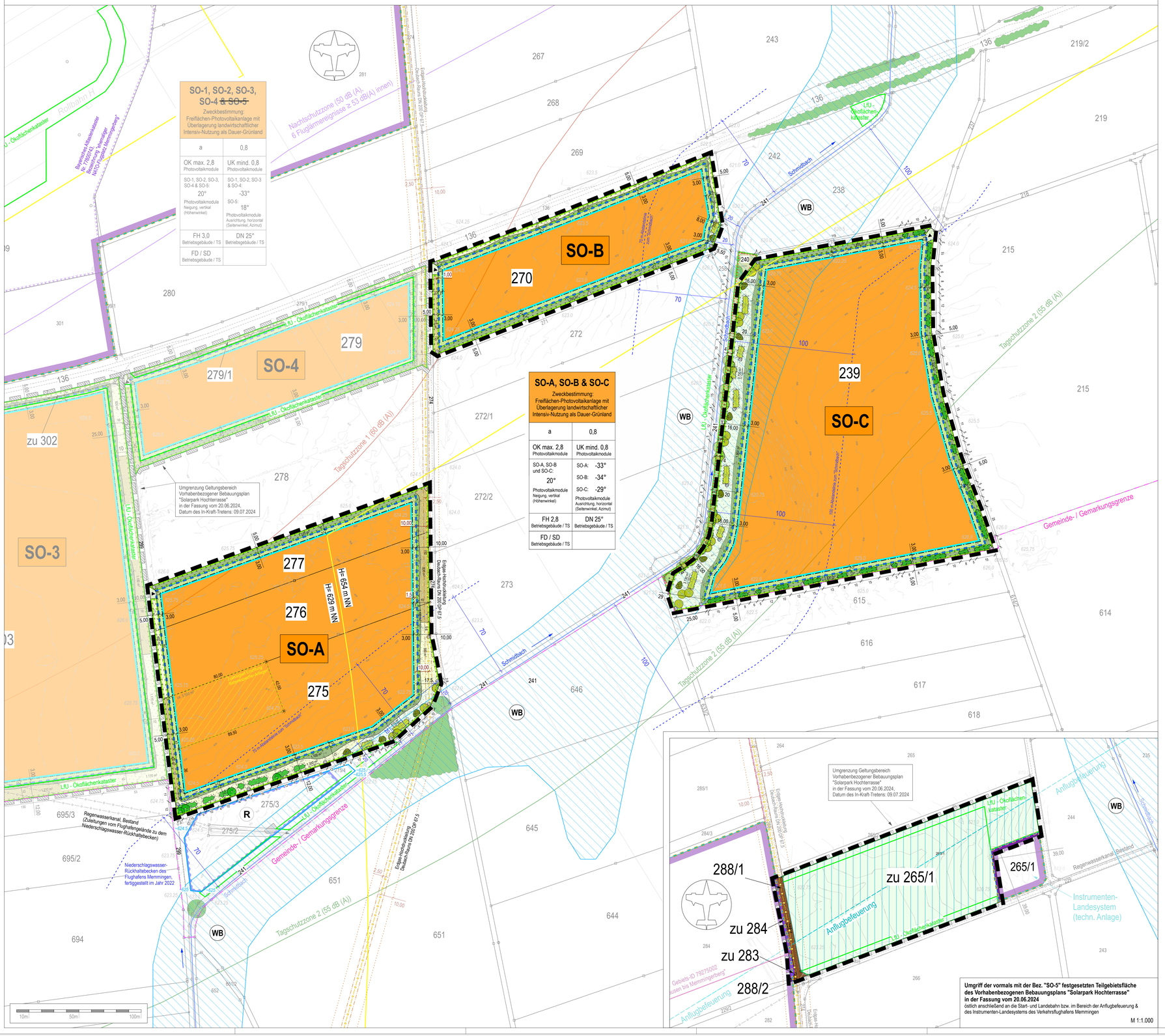
1. Änderung und Erweiterung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" – TEILPLAN 1



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO; gem. § 11 BauNVO), mit Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Überlagerung landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung als Dauer-Grünland". Gesamt-Sondergebiet, bestehend aus den Baugebietsteilflächen "SO-A", "SO-B" und "SO-C"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

OK — Höhe Oberkante der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke), als Höchstmaß

UK — Höhe Unterkante der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke), als Mindestmaß

FH — Firsthöhe für Betriebsgebäude / Trafostation, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge baulicher Anlagen von über 50 m zulässig ist

Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche

20° — Modul-Neigung / zulässige Neigung der Photovoltaikmodule in der Vertikalen; Gradangabe Höhenwinkel

-33° — Modul-Ausrichtung / zulässige Ausrichtung der Photovoltaikmodule in der Horizontalen; Gradangabe Seitenwinkel (Azimut); SO-A: -33°, SO-B: -34°, SO-C: -29°; 0° = Süden, Osten = negativ und Westen = positiv
(siehe Berechnungen: "Abbildung 5" auf Seite 6 der Fa. Zehndorfer Engineering GmbH, 9073 Klagenfurt – Österreich, Gutachten Nr. 2020127 mit Bezeichnung, Analyse der Blendwirkung für die Photovoltaikanlage Memmingen", in der Fassung vom 08.08.2025, Anlage III zur Begründung)

DN 25° — max. zulässige (Dach)Neigung Betriebsgebäude / Trafostation (TS)

FD | SD — als Dachform für Betriebsgebäude / Trafostationen (TS) nur Flach- oder Satteldächer zulässig

4. Grünflächen, Anpflanzung & Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Arten- / Lebensraumverreicherung

Private Grünfläche innerhalb der Anlagenerstellung, mit Zweckbestimmung: "Abstands- / Pflegefläche, intensive Nutzung"

Private Grünfläche außerhalb der Anlagenerstellung, mit Zweckbestimmung: "Zufahrtsbereich / Grünfläche, intensive Nutzung"

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Ausgleichsflächenbedarf / Zuordnungsbestimmung im Rahmen des Verfahrens: insg. 17.583 m², s. § 10.1 der Festsetzungen durch Text, festgesetzte "gestaltenten" Ausgleichsflächen (in den Randbereichen Baugebietsteilflächen "SO-A", "SO-B" & "SO-C"): insg. 17.583 m²; Fazit: im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens ist keine zusätzliche "gestaltenten" Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich!

Umsetzung von naturschutzrechtlich zielführenden Maßnahmen zur Arten- Lebensraum- und Strukturanreicherung sowie zur Sicherung und Optimierung von Habitaten:

- Aufbau extensiv genutzte Grünflächen / -streifen – Flächenhafte Extensivierung Ackerstandorte sowie Grünland & Grünflächenstreifen (in "SO-A" & SO-B": insg. Rund 2.700 m²); Entwicklung artenreiche, extensive Wiesenflächen sowie Rand- & Saumstrukturen; Pflege / Grünflächennutzung durch Mahd
- Aufbau extensiv genutzte Grünflächen / -streifen, in den 20m-Bereichen bzw. Abstandsflächen entlang des "Schmidtbaches" – Flächenhafte Extensivierung Ackerstandorte sowie Grünland & Grünflächenstreifen (in "SO-A", "SO-B" & "SO-C"; insg. Rund 4.100 m²); Entwicklung artenreiche, extensive Wiesenflächen; Pflege / Grünflächennutzung durch Mahd
- Anlage arten- / strukturreiche Hochstaudenflächen bzw. -fluren (in "SO-A" & SO-B": insg. Rund 1.550 m²); Pflege / Bearbeitung durch regelmäßig-wiederkehrende Mahd mit anschließendem Fräsen der Flächen (jährliche Rotations-Bearbeitung ca. 1/3 der Flächen)
- Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen entlang der Anlagen-Einzäunung (Breite generell mindestens ca. 1,5 / 2 bis max. Rund 3 m sowie in den 20m-Bereichen entlang des "Schmidtbaches" mind. Rund 3 bis maximal ca. 5 m (bis bis 7 m); in "SO-A" & SO-B": insg. ca. 3.950 m² sowie in "SO-C": ca. 3.400 m²; die Ausformungen / -gestaltungen sind grundsätzlich veränderbar; Pflege durch jährliche Rotations-Mahd bzw. "Blockweise" Mahd von ca. 1/3 der Flächen
- Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen (26 Stück; jeweils ca. 5-7 m²), Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
- Schaffung wechselfeuchte (aphemere) Kleinstrukturen ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung Geländeoberfläche (an 10 Standorten in "SO-A", SO-B" & "SO-C", je ca. 25 m²), maschinell mähbar; temporäre Rückhaltung Oberflächenwasser; Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
- festgesetzter Baumstandort: Anpflanzung standortheimischer, blüten-fruchtreicher Laubbäume / Wildgehölze 2. Wuchsordnung (4 Stck. in "SO-A"): Prunus avium cd. padus (Vogel- od. Trauben-Kirsche) & Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)
- Aufbau lineare Feldheckenstruktur; Anpflanzung von arten-, blüten und fruchtreichen Hecken-strukturen, bestehend aus standortheimischen Gehölzen 3. Wuchsordnung (in "SO-A" & SO-C": insg. Rund 1.250 m²): 1- bis punktuell max. 2-reihige Pflanzungen; Länge ca. 5 m bis ca. 25 m; Lage und Ausformungen sind in geringem Umfang veränderbar; Pflanzabstand 1,3 m, ggf. bei punktueller 2-Reihigkeit versetzt auf Lücke
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung standortheimisches, gewässerbegleitendes Laubgehölz - Strukturbilder im 20m-Bereich entlang des "Schmidtbaches" (16 Stck. in "SO-A" & "SO-C"); Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Salix elaeagnos (Lavendel-Weide) oder Salix fragilis (Bruch-Weide)
- Aufbau/Ergänzung lineare gewässerbegleitende Strauchgehölz-Pflanzungen (3. Wuchsordnung) aus standortheimischen Gehölzarten der Weichholzaue im 20m-Bereich entlang des "Schmidtbaches" (an 10 Standorten in "SO-A", "SO-B" & "SO-C"; insg. Rund 630 m²); Länge ca. 10 m bis ca. 15 m; Breite / Tiefe ca. 5 m; Lage / Ausformungen in geringem Umfang veränderbar; Pflanzabst. 1,3 x 1,3 m versetzt auf Lücke)

V V V — Aufbau einer durchgehend-geschlossenen Anlageneinrängrünung / Schaffung zusätzliche Lebensraumanreicherung mittels Anpflanzung von Gewöhnlichem Efeu (*Hederea helix*) entlang bzw. an der Anlagen-Einzäunung der Baugebietsteilfläche "SO-C" nach Richtung Norden (auf ca. 115 m Länge)

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft,
mit Überlagerung technisch erforderlicher baulicher Anlagen der Anflugbefeuerung des Flughafens

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Abgrenzung von Flächen für die zusätzliche Errichtung von Batteriespeicher-Anlagen in einer Gesamt-Flächengröße von max. 3.000 m² (Speicher-Einheiten inkl. befestigter Flächen gem. § 6.1. etc.), ohne Beschränkung i.V.m. dem vor Ort produzierten Strom (s. § 2.2 b) der textlichen Festsetzungen)

Anlagen-Einzäunung (Planung);
- zulässig: Maschendraht- oder Stabgitterzaun; Zufahrtstore max. 6,0 m breit; Höhe max. 2,50 m inkl. Überstegschutz; Bodenfreiheit mind. 0,15 m; Herstellung ohne Sockel

Einzäunung des Flughafengeländes Verkehrsflughafen Memmingen, Bestand; gemäß Aufmaß Flughafen Memmingen GmbH vom 21.06.2023
- zulässig: Maschendraht- oder Stabgitterzaun; Zaun-Höhe inkl. Überstegschutz sowie Bodenfreiheit, Lage, Anzahl & Breite von Zufahrtstoren, etc.: gem. den jeweiligen Erfordernissen der Flughafen-Anlage

Ein- bzw. Ausfahrt; Zuwegungsbereich zu Zufahrtstoren

Erschließungs- & Wegefläche / Zufahrtsflächenbereich auf Privatgrund *(Bestandsflächen)*

Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr, Zweckbestimmung Flughafen *(Bestandsflächen innerhalb bestehender Flughafen-Einzäunung im Umgriff der vormaligen Teilgebietsfläche "SO-5")*

Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze räumlicher Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" i.d.F. vom 20.06.2024

Fahrbahnkanten Abschnitte angrenzender Flur- / Wirtschaftswege, Bestand

Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr, Zweckbestimmung Flughafen

Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Memmingen

Einzäunung des Flughafengeländes Verkehrsflughafen Memmingen, Bestand; auf Grundlage Planunterlage Flughafen Memmingen GmbH, erhalten am 16.06.2023 sowie ergänzender Recherche / Übernahme aus dem Digitalen Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung aus dem Jahr 2022 (kein georeferenziertes Aufmaß)

Trasse / Verlauf Erdgas-Hochdruckleitung, Bestand; Bez. "Deubach-Rauns" DN 200 DP 67,5 mit Berücksichtigung eines beidseitigen Schutz-streifens von jeweils 2,5 m Breite und erweitertem Abstandsbereich von jeweils 10,0 m

Regenwasserkanal des Flughafens Memmingen, Bestand; Lage nicht georeferenziert; - gemäß Generalentwässerungsplanung des Flughafens MM, Stand 23.01.2009, erstellt durch Fa. ingulis - Ingenieurgesellschaft für Umweltbrenk und Infrastruktur mbH, München, und Lageplan des Regenrückhaltebeckens mit Einlauf- und Entlastungsbauwerk, Stand 12.08.2022, erstellt durch Fa. Stein Ingenieure, München

Lärmschutzzonen nach FluLG - Flughafen Memmingen (gemäß **Verordnung über die Festsetzung desLärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (FluLärmV MM)** vom 06.11.2012 (GVBL. S. 535, BayRS 96-1-1-B), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.09.2022 (GVBL. S. 602)

Tagschutzzone 1: $L_{Aeq\ Tag}$ = 60 dB(A)

Tagschutzzone 2: $L_{Aeq\ Tag}$ = 55 dB(A)

Nachtschutzzone: $L_{pAeq\ Nacht}$ = 50 dB(A)
oder: NAT = 6 Fluglärmereignisse mit einem L_{pAeq} ≥ 53 dB(A) innen

den räumlichen Umgriff (mit)prägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches

Einzelgehölze / Laubgehölz (vorrangig Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mit)prägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches

Schmidtbach, zeitweise wasserführend, Bestand

70 m- bzw. 100 m-Abstandslinie zum "Schmidtbach" i.V.m. Festlegung Maßnahme zum vorsorgenden Gewässerschutz § 5.2.4 der textl. Festsetzungen

Wasserrahmen Bereich; Umgrenzung gem. UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Stand vom Dezember 2025

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Niederschlagswasser-Rückhaltebecken des Flughafens Memmingen, Bestand

abgeschätzte Lage / i.a. Verlauf der Dammkrone des Niederschlagswasser-Rückhaltebeckens des Flughafens Memmingen (fertiggestellt im Jahr 2022); mit +/- Höhenangabe in m ü.NN

Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein können (Altlasten- und Altablagerungsverdachtsflächen); Bayerisches Altlastenkataster Nr. 77800743, Bezeichnung "ehemaliger NATO-Flugplatz Memmingerberg"

Fläche, der "Feldgeschützlose Kiebitz" (Gebiets-ID 79215002; Gebietsname "Ungerhausen bis Memmingerberg"), Stand Dezember 2025

Fläche der Artenschutzkartierung (ASK) mit Nummer, Stand Dezember 2025

Fläche, geführt im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Nummer, Stand Dezember 2025

Fläche, geführt im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Nummer 144078 auf Grundstück Fl.-Nr. 240 der Gmkg. Ungerhausen, Stand: April 2023; Ausgleichsfläche mit Bez. "AZ" zu Bebauungsplan "Schweilmatdweg" in der Fassung vom 29.07.2010 mit bislang nicht hergestellter / umgesetzter Maßnahmenkonzeption (Lage: zwischen dem "Schmidtbach" und Grundstück Fl.-Nr. 239, Gemarkung Ungerhausen (Plangebietsteilfläche "SO-C"))

Höhenlinie mit Bezeichnung in m ü.NN; RWA GmbH, Stand November 2025

Bemaßung zu Ausgleichsflächen-Maßnahmen; orientierende Maßangabe in Metern für die bzgl. der Ausformung grundsätzlich veränderbar herstellbaren Flächenabschnitte

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in öffentlicher Sitzung am 27.03.2025 den Aufstellungsbeschluss zu der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" gem. §§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst.
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 07.08.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2025 bzgl. der Geltungsbereichsflächen aktualisiert bzw. entsprechend fortgeschrieben.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht sowie dem Vorhaben- & Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 26.02.2026, fand mit Bekanntmachung vom 27.02.2026 in der Zeit vom 04.03.2026 bis einschließlich 07.04.2026 statt (sowohl durch Veröffentlichung im Internet bzw. durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen sowie des Bekanntmachungstextes auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter "www.ungerhausen.de" als auch mittels zeitgleicher Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen / Zugangsmöglichkeit in den Diensträumen des Rathauses Ungerhausen).

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" in der Fassung vom 26.02.2026 fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom ..... bis einschließlich ..... statt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht und dem Vorhaben- & Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom ..... sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht – durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de". Andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen öffentlich ausgelegt bzw. zur Öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von ..... Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Wege benachrichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht und dem Vorhaben- & Erschließungsplan, jeweils jeweils in der Fassung vom ..... fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom ..... bis einschließlich ..... statt.
Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf die Dauer von ..... Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am ..... die 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" in der Entwurfsfassung mit Bezeichnung "Endfassung" vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ungerhausen, den .....
(1. Bürgermeister, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

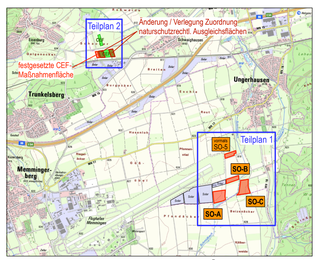
Ungerhausen, den .....
(1. Bürgermeister, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Bebauungsplanänderung mit Begründung, Umweltbericht und dem Vorhaben- & Erschließungsplan sowie der Zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
Zudem wird die in Kraft getretene Bebauungsplanänderung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de" für jedermann öffentlich einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

Ungerhausen, den .....
(1. Bürgermeister, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den .....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Übersichtslageplan ohne Maßstab
© Bayerische Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
(Topographische Karte - eingeführt von den Vertretern ausgewählt bestimmter Fachbehörden Photo-Grundlagenkarte)

Planvorhaben:

1. Änderung und Erweiterung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" – TEILPLAN 1

VORENTWURFSFASSUNG vom 26.02.2026

Verfahrensträger:

Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen

Projektnr.:	25B02
Plan-Datei:	3502B_Ungerhausen_1-Aend_Erw-VBPlan_Hochterrasse_TEILPLAN_1_Planzeichnung-TPL_ME.vwx
Datum:	ges. 29.09. & 10.12.2025, erg. 08.01., 14.01. & 26.02.2026
Maßstab:	1 : 1.000
Bearb.:	me / rl

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen
eberle.PLAN
Bauleitplanung | Bodenordnung | Landschaftsplanung
Martin Eberle — Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de