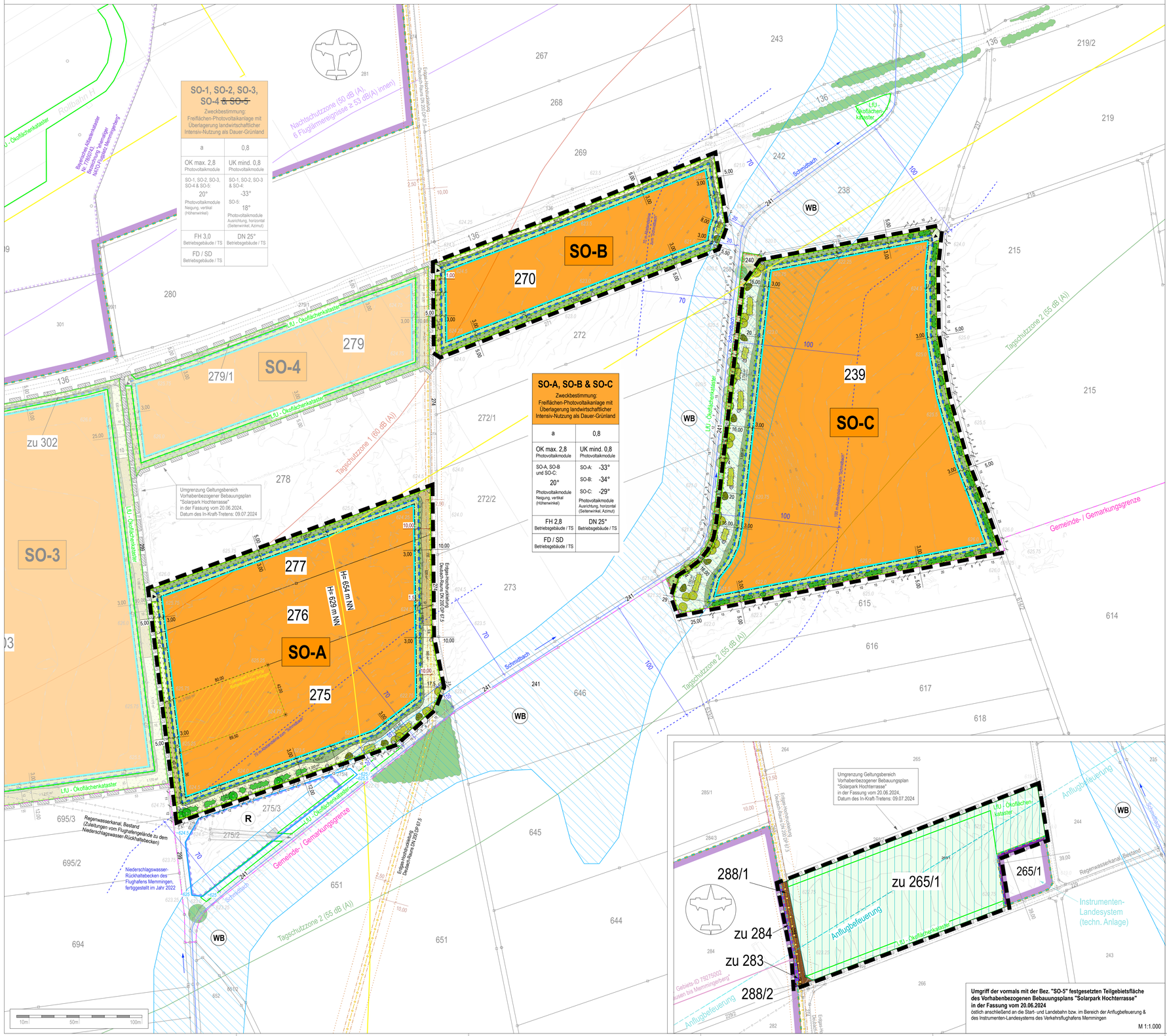
1. Änderung und Erweiterung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" – **Vorhaben- und Erschließungsplan**



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 Blendgutachten "Abbildung 1" auf Seite 6, der Fa. Zehnder Engineering GmbH, 9073 Klagenfurt – Österreich, Gutachten Nr. ZE21127 mit Beurteilung: 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- / Lebensraumanreicherung

- Private Grünfläche innerhalb der Anlagenumzäunung, mit Zweckbestimmung: "Abstands- / Pflegefläche, intensive Nutzung"
- Private Grünfläche außerhalb der Anlagenumzäunung, mit Zweckbestimmung: "Zufahrtsbereich / Grünfläche, intensive Nutzung"
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  (Ausgleichsflächenbedarf / Kompensationsumfang im Rahmen des Verfahrens: insg. 17.563 m², s. § 10.1 der Festsetzungen durch Text; festgesetzte "gestaltenterne" Ausgleichsflächen (in den Randbereichen Baugebietsteilflächen "SO-A", "SO-B" & "SO-C"): insg. 17.563 m²; Fazit: im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens ist keine zusätzliche "gestaltenterne" Ausgleichsflächenkompensation erforderlich!

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

- Aufbau extensiv genutzte Grünflächen / -streifen in 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 "Schmidbaches" - 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 gemessen mindestens ca. 1,5 / 2 bis max. Rund 3 m sowie in den 20m-Bereichen entlang des "Schmidbaches" mind. Rund 3 bis maximal ca. 5 m (teils bis 7 m); in "SO-A" & SO-B": insg. ca. 3.550 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 (ephemere) 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 od. 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 - Strukturbildner im 20m-Bereich entlang des "Schmidbaches" (16 Stck. in "SO-A" & "SO-C"): Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Salix eleagnos (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 "Schmidbaches" (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 Anlageneingrünung / Schaffung zusätzliche Lebensraumanreicherung mittels Anpflanzung von Gewöhnlichem Efeu (*Hedera 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. Übersteigschutz; Bodenfreiheit mind. 0,15 m; Herstellung ohne Sockel
- Einzäunung des Flughafengeländes Verkehrsflughafen Memmingen, Bestand; gemäß Auftrag Flughafen Memmingen GmbH vom 21.06.2023 - zulässig: Maschendraht- oder Stabgitterzaun; Zaun-Höhe inkl. Übersteigschutz sowie Bodenfreiheit, Lage, Anzahl & Breite von Zufahrtstoren, etc.; gem. den jeweiligen Erfordernissen der Flughafen-Anlage
- Ein- bzw. Ausfahrt; Zuwegungsbereich zu Zufahrtstoren
- Erschließungs- & Wegeflächen / Zufahrtsflächenbereich auf Privatgrund (Bestandsflächen)
- Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr, Zweckbestimmung Flughafen (Bestandsflächen innerhalb bestehender Flughafen-Einzäunung *im Umgriff der vormaligen Teilgebietsfläche "SO-07)*
- 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. "Deutsch-Raum" 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. inguila - Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik 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 des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (FluLärmV MM)** vom 06.11.2012) GVBL. S. 535, BayRS 96-1-I-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: $L_{Aeq\ Nacht}$ = 50 dB(A) oder: NAT = 6 Fluglärmereignisse mit einem L_{max} ≥ 53 dB(A) innen
- den räumlichen Umgriff (mit)gelegende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Einzelgehölz / Laubgehölz (vorrangig Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mit)gelegende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Schmidbach, zeitweise wasserführend, Bestand
- 70 m- bzw. 100 m-Abstandslinie zum "Schmidbach" i.V.m. Festlegung Maßnahme zum vorsorgenden Gewässerschutz § 5.2.4 der textl. Festsetzungen
- Wassersensibler 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 / ca. 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. 7780/743; Bezeichnung "ehemaliger NATO-Flugplatz Memmingerberg"
- Fläche, der "Feldvogelkulisse Kiebitz" (Gebiets-ID 7927S002; 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. "A2" zu Bebauungsplan "Schwellmühlweg" in der Fassung vom 29.07.2010 mit bislang nicht hergestellter / umgesetzter Maßnahmenkonzeption (Lage: zwischen dem "Schmidbach" 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

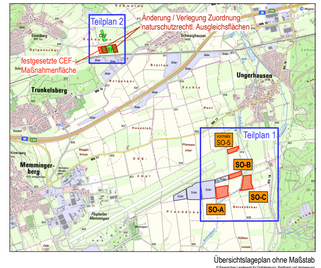
Umgriff der vormals mit der Bez. "SO-5" festgesetzten Teilgebietsfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" in der Fassung vom 20.06.2024
östlich anschließend an die Start- und Landebahn bzw. im Bereich der Anflugbefeuerung & des Instrumenten-Landesystems des Verkehrsflughafens Memmingen

M 1:1.000

Übersicht Eckpunkte zur Ausführung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen:

- Anlage / Modulbauwerke: Photovoltaikanlagen mit Photovoltaikmodulen (Modulbauwerke / -reihen) in aufgeständerter Form.
  Die Ausrichtung der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke / -reihen) ist gemäß den Ergebnissen des im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans gesondert erstellten Blendgutachtens (mit Stand vom 08.08.2025) mit einer Modulneigung von 20° (vertikal; Höhenwinkel / Elevation) sowie einer Ausrichtung (horizontal; Seitenwinkel / Azimut) für die Baugebietsteilfläche "SO-A" von -33°, für die Baugebietsteilfläche "SO-B" von - 34° und für die Baugebietsteilfläche "SO-C" von -29° zulässig.
  Der Seitenwinkel (Azimut) wird dabei mit Süd = 0, Ost negativ und West positiv angegeben. Der Höhenwinkel (Elevation) wird als Differenz der Reflexionsebene und der Horizontalen angegeben.
- Module / Neigungswinkel: monokristalline Module in einer Vertikal-Neigung von 20° (z.B.Typ LONGi LR5-72HGD der Fa. LONGi GREEN ENERGY Co., Ltd.).
- Modulanordnung: Die Moduloberkante (OK) liegt maximal 2,8 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK), die Unterkante (UK) mindestens 0.8 m über der GOK.
  Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 2,0 m.
- Unterkonstruktion: Besteht in der Regel aus Ramm- und Querpfosten.
  Modulverankerung / Verankerung der Modultische durch gerammte Stützen bzw. direkt in den Untergrund getriebene Rammpfosten. Die Rammpfosten werden in den Boden ohne Fundamente bis max. rund 1,5 m Tiefe gerammt (Tiefe hängt von der Statik ab).
- Wechselrichter: voraussichtl. Stringwechselrichter, für die Spannungs-Umwandlung von DC in AC.
  Die Wechselrichter werden direkt an den Modultischen montiert / an der Unterkon-struktion angebracht. Von dort aus werden für die Verlegung der AC-Kabel bis zu 0,8 m tiefe Kabelgräben bis zu den Trafostationen gegraben.
- Betriebsgebäude / Trafostationen: Firsthöhe maximal 2,8 m; Ausführung als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° (z.B. Kompaktstation UK 2600-35K, Transformator bis 3150kVA, der Fa. Betonbau GmbH & Co. KG). Bei einer Ausführung als Satteldach ist eine Dacheindeckung ohne Blendwirkung vorzusehen.
- Einfriedung: Maschendraht- oder Stabgitterzaun inkl. Übersteigschutz, max. 2,5 m hoch (Berücksichtigung von mind. 0,15 m Bodenfreiheit). Herstellung ohne Sockel.
  Erforderliche Zufahrts-Tore maximal 6,0 m breit.
- Erschließung / Zufahrt: Die erschließungstechnische Anbindung an das Straßen- und Wegenetz erfolgt sowohl auf öffentlichem Grund als auch über Wegeflächen der Flughafen Memmingen GmbH und der Gemeinde Ungerhausen - darin eingeschlossen sind auch alle Grundstückseigentümer, welche über diese Wegeflächen die gemeindlichen Flur- / Wirtschaftswege zu ihren Flächen befahren (müssen)).
  Für Bauabschnitt "SO-A" bis "SO-C": ausgehend von der "Ottobeurer Straße" / Kreisstraße MN 16, durch die bereits vorhandenen Flur- / Wirtschaftswege-Grundstücke Fl.-Nrn. 136 (Flughafen Memmingen GmbH, gesichert durch Grunddienstbarkeit), 299, 302, 304, 306/9, 306/10, 306/11, 318/2 und 322/2 jeweils der Gemarkung Ungerhausen; - dort sind insgesamt drei Zufahrtsbereiche / einer je Baugebietsteilfläche vorgesehen.
  Für die Fläche im Bereich der Anflugbefeuerung (ehemals / im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2024: Baugebietsteilfläche "SO-5": ausgehend von der "Ottobeurer Straße" / Kreisstraße MN 16 (ggf. alternativ / behelfsmäßig auch vom "Kapellenweg"), über die bereits vorhandenen Flur- / Wirtschaftswege-Grundstücke Fl.-Nrn. 136 (Flughafen Memmingen GmbH, gesichert durch Grunddienstbarkeit), 229 und 274, jew. der Gemarkung Ungerhausen.

Für weiterführende Informationen wird auf die Begründung (insbesondere Ziffer "5. Planungskonzeption und Flächenbilanz") zu der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" verwiesen.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

© Bayerische Landesvermessung für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
(Topographische Karte - eingeschränkt lesbar/redaktionelle Freiflächen-Photovoltaikanlagen)

Planvorhaben:

Vorhaben- und Erschließungsplan
zur 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" – **TEILPLAN 1**
ENTWURFSFASSUNG vom 23.04.2026

Verfahrensträger:

Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen

Projektnr.: 25B02

Plan-Datei: 26043_Ungerhausen_1.Aend_Erw-VBPlan_Solarpark Hochterrasse_Planzeichnung TP1_Z.vwx

Datum: **ges. 29.09. & 10.12.2025, erg. 08.01., 14.01., 26.02. & 23.04.2026**

Maßstab: **1 : 1.000**

Bearb.: **me / ri**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

eberle.PLAN
Beratungsbüro Bauleitplan, Umweltplanung
Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de
Martin Eberle — Landschaftsarchitekt & Stadtplaner