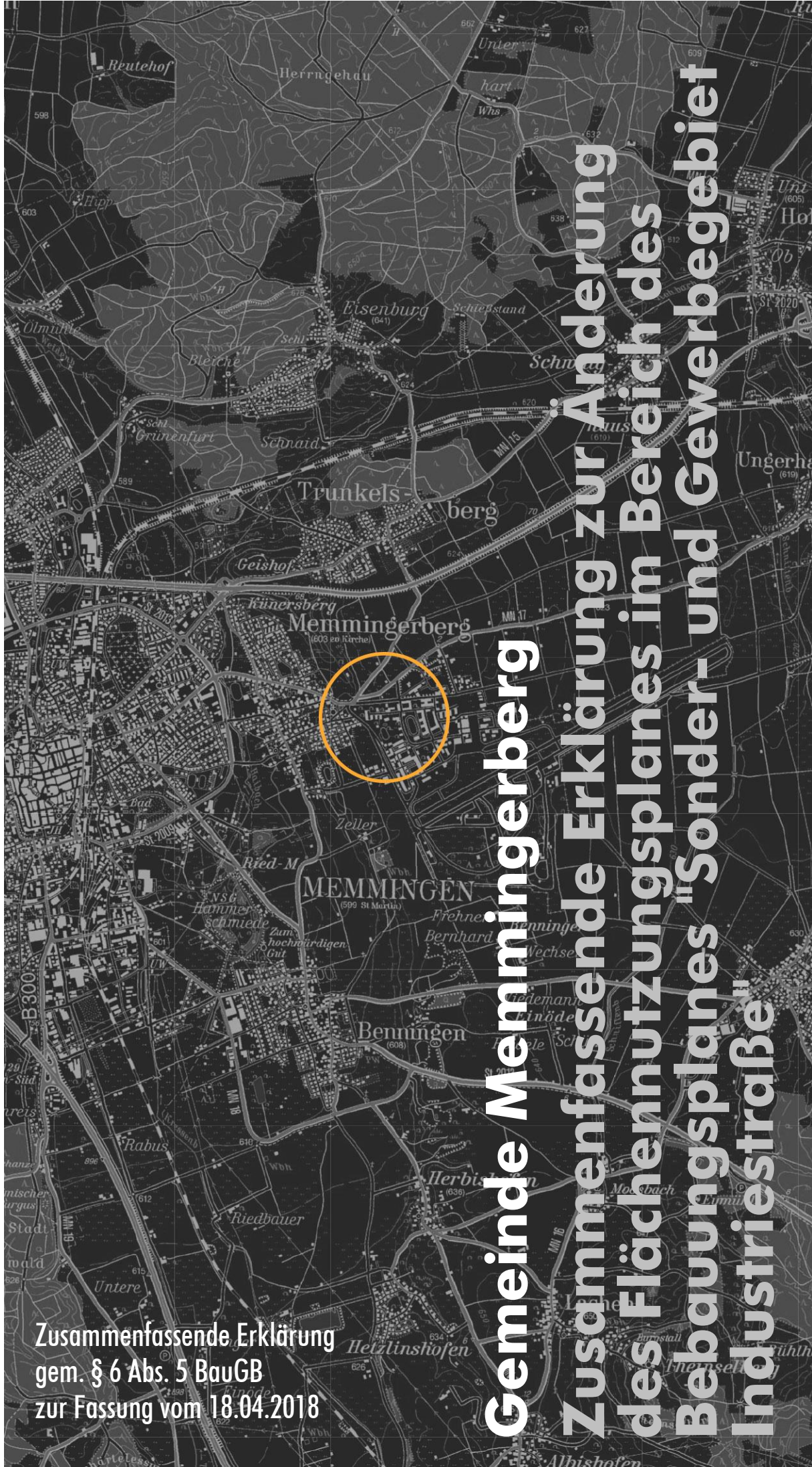


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 Abs. 5 BauGB
zur Fassung vom 18.04.2018

Gemeinde Memmingerberg Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.11.2017 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Mindelheim:

Äußerung:

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist an die aktualisierte Planung anzupassen. Der Kompensationsfaktor soll dabei wie in der bisherigen Stellungnahme zum Rahmenplan vorgesehen werden. Der geplante Bebauungsplan überlagert den Planfeststellungsbescheid zur Augsburgsberger Straße. Daher sind die hier getroffenen Festsetzungen dahingehend zu überprüfen, ob eine Kompensation von hier getroffenen Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene

noch nicht detailliert geregelt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von erforderlichen Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Mindelheim:

Äußerung:

Die bisherige Berücksichtigung des Artenschutzes (Berücksichtigung des Mäusebussardhorstes, Ausgleichsregelung und Beachtung der Vogelschutzzeiten) kann als vorbildlich bezeichnet werden. Die Regelungen zum Artenschutz sind weiterhin als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

— Der Erweiterungsbereich war bis Februar 2017 nahezu flächendeckend mit Bäumen bestanden, die am nördlichen und westlichen Rand aus Fichten, im restlichen Bereich vorwiegend aus Laubhölzern (Hainbuche, Linde, Esche) bestanden. Insbesondere im Laubholzbestand befanden sich Bäume höheren Alters. Der Unterwuchs war auf Haselnuss und andere Sträucher beschränkt. Im zentralen Bereich befindet sich eine gerodete Fläche, die mittlerweile stark verkrutet ist. Auf der Fläche wurden laut eines Gutachtens 51 Vogelarten sowie zehn Fledermausarten nachgewiesen (siehe Bebauungsplan "Fliegerhorst Nord" - Artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, 16.03.2015), sodass von einer hohen Artenvielfalt zu schützender Arten gesprochen werden kann. Im Februar 2017 wurde im Rahmen von bauvorbereitenden Maßnahmen ein Großteil der Bäume unter artenschutzrechtlicher Begleitung und Durchführung entsprechender Minimierungsmaßnahmen abgeholzt (siehe auch "Artenschutzrechtlicher Kurzbericht" Büro Sieber, Fassung 07.02.2017).

— Im Norden zur Augsburgener Straße hin schließt eine Grünfläche an, die von einem Radweg durchquert wird. Auf dieser Fläche können vor kurzem gepflanzte, noch junge Bäume verortet werden. Im Südwesten und Westen an den Änderungsbereich angrenzend, sind Laub- und Nadelbäume zu verorten, welche insbesondere Fledermäusen und Vögeln als Lebensraum dienen. Süd-

lich des Änderungsbereiches jenseits der Industriestraße befindet sich eine intensiv genutzte Grünfläche, auf welcher von einer geringen Artenvielfalt ausgegangen werden kann. Nördlich dieser Grünfläche schließt ein von Grün durchzogenes Wohngebiet an, in welchem Ubiquisten und Kulturfolger zu erwarten sind. Östlich des Änderungsbereiches jenseits der Industriestraße schließen Grünflächen sowie ein Gewerbegebiet an.

- Auf Grund der den Änderungsbereich umgebenden Straßen kommt diesem keine relevante Bedeutung für den Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung zu.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der nahezu flächendeckende Baumbestand ging bei Fällung der Bäume im Februar 2017 als Lebensraum und Nahrungshabitat für Kleinlebewesen, Säugetiere sowie für Vögel verloren. Allerdings wurde diese Fällung artenschutzrechtlich begleitet und Maßnahmen ergriffen, um den Eingriff für diese Artengruppen möglichst gering zu halten. Die Gehölzfällung wurde außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt und Fledermaus- sowie Vogelnistkästen wurden angebracht. Für genauere Angaben siehe "Artenschutzrechtlicher Kurzbericht" Büro Sieber, Fassung vom 07.02.2017.
- Da das geplante Sonder- und Gewerbegebiet ohnehin von Straßen umgeben ist, kann nicht von einem Verlust des Biotopverbunds gesprochen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Westlich, außerhalb des Änderungsbereiches, bleibt zur Industriestraße ein Gehölzstreifen erhalten, welcher Kleinlebewesen, Säugetiere sowie Vögeln weiterhin als Lebensraum zur Verfügung steht (Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan). Zudem wird außerhalb des Änderungsbereichs in der Gemeinde Ottobeuren/Betzisried eine Kompensationsfläche für den Mäusebussard angelegt, wodurch der Verlust eines Horstes im Änderungsbereich kompensiert werden kann (siehe Artenschutzrechtliche Kompensation Herecon, 15.02.2017).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim:

Äußerung:

Das Plangebiet ist als ehemaliger Bestandteil des militärisch genutzten Flughafengeländes als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster verzeichnet. Eine Streichung aus dem Kataster kann nur durch ein entsprechendes Bodengutachten und ggf. durch eine Sanierung betroffener Flächen erfolgen. Ein bereits durch die Firma Herecon beauftragtes und durchgeführtes Bodengutachten wird zur Abstimmung durch die Firma Herecon an das Landratsamt Unterallgäu geschickt, um den Umfang eventuell erforderlicher Nachuntersuchungen — insbesondere zu PFC —, technischer Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung und falls nötig erforderlicher Festsetzungen zum Bodenschutz im Bebauungsplan abzustimmen.

Stellungnahme vom 22.03.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Bodenschutz, Mindelheim:

Stellungnahme:

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Planungen grundsätzlich positiv zu bewerten. Damit wird das Ziel des Bodenschutzes, bereits verbrauchte Flächen im Bereich der militärischen Altlast ehemaliger Fliegerhorst Memmingerberg einer anderen Nutzung zuzuführen (sogenanntes Flächenrecycling), gefördert. Der größte Teil des Planungsbereiches befindet sich im ehemaligen Flugplatzgelände, das komplett im Altlastenkataster Bayern unter der laufenden Nummer 77800743 erfaßt ist. In den Planunterlagen sowie im Textteil ist dies entsprechend gekennzeichnet sowie erläutert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die generelle Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Anmerkung zur Begründung, Nr. 4.2.1.2, Spiegelstrich Nr. 4:

Im Gegensatz zum Naturschutz existiert nur eine Bodenschutzbehörde, das Wort "Unteren" sollte deshalb entfallen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und das Wort "Untere" redaktionell aus der Begründung gestrichen.

Stellungnahme:

Die zitierte Aussage erfolgte in dieser Form nicht. Mit mail vom 02.11.2017 wurde dem Büro Sieber unter anderem folgendes mitgeteilt: "Herr [REDACTED] vom WWA hat uns kürzlich mitgeteilt, daß auf Grund der jetzt bekannten Ergebnisse im laufenden Bebauungsplanverfahren aus bodenschutzfachlicher Sicht kein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf besteht." In den Baugenehmigungsverfahren sowie bei der Bebauung selbst besteht jedenfalls ein Handlungsbedarf. Wir schlagen zur Vermeidung von Mißverständnissen folgende Formulierung vor: "Nach den bei der Bodenschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches zwar Altlasten, für die jedoch aus bodenschutzfachlicher Sicht in diesem Änderungsverfahren kein weiterer Handlungs- und Untersuchungsbedarf besteht (Mitteilung des Landratsamtes Unterallgäu).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die zitierte Aussage wird zur Kenntnis genommen und der entsprechende Formulierungsvorschlag redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zur Iller-Lech-Region. Die hier aufgeschüttete Hochterrasse entstand in der vorletzten Eiszeit (Rißzeit - Mittelpleistozän). Der bis zu 10 m mächtige Schotterkörper der Hochterrasse weist eine Überdeckung mit Lösslehm auf.
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im östlichen Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vorzufinden, während im westlichen Bereich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) zu erwarten sind.
- Den Böden im Änderungsbereich kommt eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu. Bei den Braunerdenböden wird von einer hohen Bodenfruchtbarkeit ausgegangen, während Gleye als landwirtschaftliche Böden eher ungeeignet sind. Allgemein erfüllen grundwasserbeeinflusste Böden eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, während Braunerden aus Lösslehm eine höhere Bedeutung bezüglich dieser Funktionen zukommt.

– Nach den bei der Bodenschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches zwar Altlasten, für die jedoch aus bodenschutzfachlicher Sicht in diesem Änderungsverfahren kein weiterer Handlungs- und Untersuchungsbedarf besteht (Mitteilung des Landratsamtes Unterallgäu). Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der verschiedenen Bodenbeschaffenheit des östlichen und westlichen Teilbereiches zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

– Die unversiegelte von Bäume bestandene Fläche geht verloren. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht und Gewässeraufsicht, Mindelheim:

Äußerung:

Die Stellungnahme des Fachbereiches Wasserrecht und Gewässerschutz vom 21.12.2015 zur Aufstellung des Rahmenplanes ist zu beachten. Diese betrifft die Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung und wird weiter aufrechterhalten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.12.2015 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht und Gewässeraufsicht, Mindelheim:

Stellungnahme:

"Eine Überprüfung der Umsetzbarkeit der von Ihnen in Ihrem Rahmenplan gemachten Festsetzungsvorschlägen kann durch uns nicht erfolgen, dies obliegt im Rahmen der bauleitplanerischen Eigenverantwortung der Gemeinde bzw. deren beauftragten Städteplanern, Architekten oder Fachbüros. Durch das Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht können lediglich nachfolgende Anregungen gegeben werden:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Das geplante Sonder- und Gewerbegebiet ist so an die Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Memmingerberg anzuschließen, dass eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasser- und Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

2. Abwasserbeseitigung

Die vorgelegten Unterlagen enthalten im Textteil keinerlei Aussagen zur geplanten Abwasserbeseitigung. Unter Nr. 5.8, 5.9 und 5.10 "Hinweise und Zeichenerklärung" finden sich die Zeichenerklärungen hinsichtlich der Kanalarten. Wir weisen darauf hin, dass neue Baugebiete ausschließlich im Trennsystem erschlossen werden sollen. Einer Erschließung im Mischsystem kann nicht zugestimmt werden. Sofern die Erschließung über den ebenfalls eingezeichneten reinen Schmutzwasserkanal westlich des Baugebietes zur Augsburgstraße erfolgen soll, weisen wir daraufhin, dass der Kanal in der Augsburgstraße sanierungsbedürftig ist und erst in den Jahren 2017/2019 gemäß dem Sanierungskonzept der Gemeinde Memmingerberg ausgetauscht werden soll.

Wir können einer Ableitung von häuslichem und eventuell gewerblichem Abwasser nur über ausreichend dimensionierte und dichte Kanalhaltungen zustimmen. Einer Realisierung des Gewerbe- und Sondergebietes könnte somit erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in der Augsburgstraße zugestimmt werden. Einer vorübergehenden Ableitung über das vorhandene Mischsystem im Schleifweg und der derzeit nicht dem Stand der Technik entsprechenden Mischwasserentlastungsanlage RÜ 3 Rathaus kann auf Grund der Situation im Moosbachgraben nicht zugestimmt werden. Ob das Kontingent der Gemeinde Memmingerberg an der Kläranlage der Stadt Memmingen in Heimertingen für die geplante Nutzung noch ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auch zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist in den Unterlagen keine Aussage enthalten. Einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal im Schleifweg kann aus vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden. In der Planzeichnung ist im Schleifweg auch ein Regenwasserkanal eingezeichnet. Es ist jedoch nicht zu entnehmen ob dieser zu einer zentralen Versickerungseinrichtung oder zu einem oberirdischen Gewässer führt. Die Gemeinde Memmingerberg verfügt mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 25.07.2011 über eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Bereich des Schleifweges über eine Muldenrigole und Sickerschacht in das Grundwasser. Eine weitere wasser-

rechtliche Erlaubnis im näheren Umfeld der Planung wurde der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit Bescheid vom 04.06.2014 für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Bereich der Industrie- und Schultzstraße in der Gemeinde Memmingerberg über ein Mulden-Rigolen- System mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage in das Grundwasser erteilt. Beide Versickerungseinrichtungen sind für das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser dimensioniert.

Bitte beachten Sie, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter nur erfolgen darf, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Dabei ist auch die bereits angespannte Situation im Haienbach zu berücksichtigen. In vorangegangenen Bebauungsplanverfahren im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Memmingerberg hat sich gezeigt, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Ob auch im verfahrensgegenständlichen Bereich mit Altlasten und Kampfmittelresten zu rechnen ist, müsste noch ermittelt werden. Hinsichtlich der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser in mit Schadstoffen belasteten Bereichen bestehen Bedenken. Dies gilt auch für eine Versickerung im Bereich von Stellplätzen (Nr. 2.18 offene Fugen).

Analog zum Bebauungsplanverfahren "Hauptwache" sind die Käufer der Gewerbegrundstücke durch den Bebauungsplan auf die Altlastenproblematik hinzuweisen. Es muss sichergestellt werden, dass bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen auch auf den dann privaten Flächen ein besonderes Augenmerk auf die Altlasten gerichtet wird. Ebenso sollte auch in diesem Bereich ein spezielles Bauantragsverfahren festgeschrieben werden (Kampfmittelfreigabe, Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung mit bodenschutz- und abfallrechtlicher Beurteilung, Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerungseinrichtungen)."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.12.2015 des Wasserwirtschaftsamt Kempten:

Stellungnahme:

"Zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Mit der im Rahmenplan beschriebenen Altlastensituation sowie dem bodenschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Vorgehen im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen besteht aus fachlicher Sicht nur teilweise Einverständnis. Ergänzend ist aufgrund des bestehenden Altlastenrisikos zwingend zu beachten, dass sämtliche zur Umnutzung anstehende Neubauf Flächen vorab durch ein qualifiziertes Fachbüros beweissichernd auf etwaige Schadstoffbelastungen zu überprüfen sind. Die entnommenen Bodenproben sind einer vollumfänglichen Deklarationsanalyse nach der TR LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" bzw. des Leitfadens zum Bayer. Eckpunktepapier „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben

und Brüchen" einschließlich der organischen Stoffgruppe der PFC zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils in einem zusammenfassenden Ergebnisbericht darzustellen und auszuwerten. Der Ergebnisbericht ist dem Landratsamt Unterallgäu und den Wasserwirtschaftsamt Kempten vor Baubeginn zur fachlichen Prüfung vorzulegen.

2. Siedlungsentwässerung

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes im modifizierten Trennsystem durchzuführen. Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen empfehlen wir dringend eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Das unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah zu versickern bzw. zu verrieseln oder in begründeten Ausnahmefällen über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen. Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen. Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

3. Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Allerdings muss aufgrund der Hanglage mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden."

Stellungnahme vom 02.03.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 und Stellungnahme vom 20.10.2017 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht, Mindelheim:

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung (nur Bebauungsplan) nahmen wir bereits mit Schreiben vom 20.10.2017 Stellung. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Lage des Sondergebietes zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und der gewerblichen Bauflächen mit reduzierten Emissionen geändert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der generelle Verweis auf die Stellungnahme vom 20.10.2017 und die Änderung der Planung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Die Gemeinde Memmingerberg ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Memmingen angeschlossen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung des geplanten Sonder- und Gewerbegebiets ist daher als gesichert anzusehen. Wasserschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen. Es bestehen deshalb keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur öffentlichen Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Abwasserbeseitigung

Die Aussagen zur geplanten Abwasserbeseitigung widersprechen sich in Flächennutzungs- und Bebauungsplan. Während in Nr. 4.2.2.4 des Textteiles zum Flächennutzungsplan noch davon ausgegangen wird, dass die Entsorgung der zusätzlich anfallenden Abwassermenge nicht abschließend geklärt ist, erfolgt die Abwasserbeseitigung gemäß Nr. 10.1.2.1 durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Memmingerberg.

Die Bedenken, die wir mit Schreiben vom 20.10.2017 hinsichtlich der Abwasserentsorgung (Kontingent der Gemeinde Memmingerberg am Gruppenklärwerk Heimertingen, Umwandlung des Bereiches des ehemaligen NATO Flugplatzes Memmingerberg und des Gewerbegebietes Ziegelstadel ins Trennsystem, Ableitung der Schmutzwässer über den nicht dem Stand der Technik entsprechenden Hauptsammler in der Augsburgsberger Straße, nicht dem Stand der Technik entsprechende Mischwasserentlastungsanlage RÜ3 Rathaus, mäßiger Zustand des Moosbachgraben, Abschlag einer

höheren als der erlaubten Entlastungsmenge aus den sanierten Mischwasserentlastungsanlagen MB RÜ 1.0 Mühlenweg und MB RÜ 2.0 Künersberger Straße) geäußert haben, wurden in keiner Weise berücksichtigt. Die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Memmingerberg ist weiterhin als nicht gesichert anzusehen. Eine Zustimmung zur Ausweisung von Bau- oder Gewerbegebieten kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn die Abwasserbeseitigung in allen Punkten dem Stand der Technik entspricht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes war der Umgang mit dem Abwasser tatsächlich noch nicht geklärt. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird in diesem Zuge aber redaktionell angepasst. Die Anmerkungen zu den Bedenken, welche mit Schreiben vom 20.10.2017 geäußert wurden werden zur Kenntnis genommen. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes und im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert und abgehandelt. Die Planungen in Bezug auf die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung befinden sich aber bereits in der Bauausführung und werden voraussichtlich bis Oktober 2019 abgeschlossen. Die angesprochenen Tatbestände entsprechen also nicht mehr dem letzten Informationsstand.

Stellungnahme:

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird im Flächennutzungsplan lediglich auf den aktuellen Ist - Zustand (gerodete Fläche) bezogen (Nr. 4.2.1.4 des Textteiles zum Flächennutzungsplan) und nicht auf die spätere Bebauung abgestellt. Im Textteil zum Bebauungsplan findet sich unter Nr. 2.18 "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" die Aussage, dass das in den beiden Baugebieten anfallende Niederschlagswasser in einem im Plangebiet zu errichtenden Regenrückhaltekanal gesammelt und zwischengespeichert werden soll, um anschließend gedrosselt der gemeindlichen Kanalisation zugeleitet zu werden. Einer Ableitung über den Niederschlagswasserkanal in der Augsburger Straße kann derzeit wie bereits dargestellt nicht zugestimmt werden.

Zudem soll bei neuen Baugebieten zur Grundwasserneubildung der breitflächigen Versickerung des anfallenden, gesammelten Niederschlagswassers breitflächig über die belebte Oberbodenzone Vorrang gegeben werden. Der Einleitung über einen gemeindlichen Regenwasserkanal in einen Vorfluter könnte nur dann zugestimmt werden, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist (hydrogeologisches Gutachten).

Gemäß des Nr. 5.15 des Textteiles zum Bebauungsplan sind Altlasten (Kampfmittelreste, Bodenverunreinigungen) nicht auszuschließen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in diesen Bereichen könnte zu einer Mobilisierung von Schadstoffen führen. Die Altlasten sind daher entweder ordnungsgemäß zu sanieren oder das gesammelte Niederschlagswasser außerhalb

des Altlastenbereiches zu versickern. Eine Zustimmung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung kann weiterhin nur in Aussicht gestellt werden, wenn detaillierte, nicht widersprüchliche Aussagen zur Entwässerung vorliegen und die spezielle Situation im Planungsbereich berücksichtigt wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Diese wird auf Ebene des Bebauungsplanes und im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert und abgehandelt.

Stellungnahme:

4. Bauwasserhaltung

Für eventuell notwendige Wasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Erlaubnis wurde bereits beim Landratsamt beantragt.

Stellungnahme vom 04.04.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zur o. g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Der Planungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des ehemaligen Fliegerhorstgeländes. Die Gesamtfläche ist als sog. Rüstungsalast im Altlastenkataster Bayern unter der Nr. 77800743 erfasst.

Im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstgeländes erfolgten auf Veranlassung der ehem. Grundstückseigentümerin und des Landratsamtes Unterallgäu bereits seit dem Jahre 2003 ergänzende historische Erhebungen und Altlastenuntersuchungen, zuletzt orientierende Untersuchungen nach Phase IIa. Hierbei wurde eine Vielzahl an kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) ausgewiesen und teilweise altlasten-technisch erkundet. Innerhalb des Planungsgebietes sind konkret keine KVF-Flächen dokumentiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu der Lage des Plangebietes und der Feststellung, dass konkret keine KVF-Flächen im Plangebiet dokumentiert wurden, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Orientierende Altlastenuntersuchungen durch die Planungsgesellschaft Lauck & Kalioras mbH bzw. durch das Grundbaulabor München GmbH lassen in Teilbereichen kontaminierte oberflächennahe Auffüllungen sowie verunreinigten Oberboden erkennen. Die erkundete Altlastensituation wird im Umweltbericht zur Bebauungsplanbegründung sowie in den altlastentechnischen Gutachten vom 16.12.2016 und 30.05.2017 abgehandelt. Baubedingt ist insofern mit anfallendem schadstoffbelastetem Bodenaushubmaterial zu rechnen, welches einer fachgerechten Verwertung/Entsorgung zuzuführen ist. Folgende Punkte sind in diesem Zusammenhang zwingend zu beachten:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis bezüglich des Umgangs mit anfallenden schadstoffbelasteten Bodenaushubmaterials wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Stellungnahme:

Auf die Kennzeichnungspflicht von Altlasten im Planteil des Bebauungsplanes wird ausdrücklich hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Kennzeichnungspflicht in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen und wird im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt. Es besteht keine Relevanz hinsichtlich des Flächennutzungsplanes.

Stellungnahme:

Die in den vorliegenden altlastenspezifischen Sachverständigengutachten der Planungsgesellschaft Lauck & Kalioras mbH und des Grundbaulabors München GmbH enthaltenen bodenschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Vorgaben sind ausdrücklich zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Sämtliche im Rahmen der Bauvorhaben durchzuführenden Erdarbeiten in dokumentierten Belastungsbereichen (z.B. Erstellen von Kellergeschossen, Straßen-/Parkflächenunterbauten, Versorgungs-/Entwässerungsleitungen etc.) sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederver-

wertung ausscheidet, ist das Material vorrangig einer Wiederaufbereitung (z.B. zugelassene Bodenreinigungsanlage) zuzuführen. Kann das Material weder verwertet noch aufbereitet werden, so ist es ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Bei der Beprobung von Aushubmaterial im Hinblick auf eine abfallwirtschaftliche Einstufung (Deklarationsanalyse) sind die Vorgaben der LAGA PN 98 "Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen - Stand Dezember 2001" sowie der zugehörigen Deponie - Info 3 des LfU Stand 12/2010 "Hinweise zur erforderlichen Probenanzahl nach PN 98 bei Haufwerken" ausdrücklich zu beachten. Darüber hinaus sind die Regelungen des LfU-Merkblattes "Boden- und Bauschutthaufwerke - Beprobung, Untersuchung und Bewertung" mit Stand April 2016 anzuwenden. Bei der Laboranalytik ist zzgl. die für den gesamten Flughafenbereich relevante Stoffgruppe der PFC zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Eine evtl. Wiederverwertung von belastetem Bodenaushubmaterial vor Ort ist grundsätzlich im Vorfeld mit dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Die Erd-/Aushubarbeiten einschl. Verwertung/Entsorgung von verunreinigtem Bodenaushubmaterial sind jeweils in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens 2 Monate nach Beendigung des jeweiligen Bauvorhabens dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Im Bereich vorhandener bzw. verbleibender anthropogen verunreinigter Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht lokal über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen u. dgl. in das Grundwasser eingeleitet werden, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei der konkreten Bauausführung und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Stellungnahme:

Die im Planungsbereich neu errichtete Grundwassermessstelle GW 6-neu ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

2. Siedlungsentwässerung

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Sonder- und Gewerbegebietes "Industriestraße" im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser aus dem Sonder- und Gewerbegebiet ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Memmingerberg zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass auf den Dach- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser zunächst in einem Regenrückhaltekanal zwischen zu speichern und anschließend gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal, in der Augsburgsberger Straße, einzuleiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und werden im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.

Stellungnahme:

Für das Sonder- und Gewerbegebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse, der geringen Schichtmächtigkeit des Kieshorizontes, der hohen Schluff-Anteile im Kies und daraus resultierend der geringen Durchlässigkeit die hydrogeologischen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zulassen.

Aus diesem Grund können wir der geplanten Niederschlagsentwässerung, aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und werden im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.

Stellungnahme:

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Sondergebiet über den Regenrückhaltekanal und die Regenwasserkanalisation in den Haienbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, mit den dafür notwendigen Planunterlagen nach WPBV (3-fach), beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und werden im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.

Stellungnahme:

Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes künftige Bauherrn darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und werden im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung" (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und werden im Zuge der konkreten Bauausführung und der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Stellungnahme vom 05.04.2018 zur Fassung vom 10.11.2018 der Gemeinde Ungerhausen:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat hat zur Bauleitplanung "Änderung des Flächennutzungsplan" der Gemeinde Memmingerberg grundsätzlich keine Einwände, weist aber vorsorglich darauf hin, daß sich das Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinde Ungerhausen auch auf die überplanten Flächen erstreckt. Auf die Versickerung von Oberflächenwasser sollte aus diesem Grund verzichtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung der Gemeinde Ungerhausen wird zur Kenntnis genommen. Das Trinkwasserschutzgebiet wird durch die Planungen nicht tangiert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt.
- Das Grundwasser steht gemäß Gutachten zur Altlastenuntersuchung (Lauck und Kalioras) in 3,0 m bis 3,7 m unter Geländeoberkante an. Im Untergrund muss von schluffigen Bodenhorizonten mit wasserführenden Bodenschichten mit Sickerwasser/Schichtwasser ausgegangen werden, da im Hangbereich der Terrassen-kante gefasste Quellaustritte bestehen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die nächstgelegenen Oberflächengewässer erfahren durch die Planung keine Beeinträchtigung.

- Im Zuge der Baumaßnahmen kann das Freilegen von Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sollten ausschließlich schadstoffarme Baumaschinen unter Einsatz biologisch abbaubarer Öle zum Einsatz kommen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Das Entwässerungskonzept des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes sieht vor, das auf den Dach- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser zunächst zu sammeln und in einem Regenrückhaltekanal zwischen zu speichern. Anschließend erfolgt die Weiterleitung in die gemeindliche Kanalisation
- Eine Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Änderungsbereich fallen derzeit keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist frei von Hochwasserproblemen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das geplante Sonder- und Gewerbegebiet wird an die Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Memmingerberg angeschlossen.
- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Deren Entsorgung erfolgt über Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Memmingerberg.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich ist durch die Lage im Alpenvorland generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,0 °C, die durchschnittliche Temperatur während der Vegetationsperiode bei 14,3 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 950 mm.
- Durch Lage des Änderungsbereichs an der Hangkante zur Hochterrasse bestehen lokale Luftströmungen und thermischer Luftaustausch zwischen Hangkante und Tal. Bei hohen Sommertemperaturen tragen diese zum klimatischen Temperatenausgleich und zur Frischluftproduktion im Ortsbereich bzw. vor allem im benachbarten Wohngebiet bei.
- Der ursprünglich von Bäumen bewachsene Änderungsbereich war für die lokale Kaltluftproduktion von geringer Bedeutung; jedoch produzierten die Gehölze Frischluft, die zur Staubfilterung sowie zum Temperatenausgleich beitrugen.
- Durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Straßen ist die Luftqualität in gewissem Umfang vorbelastet. Laut eines lufthygienischen Gutachtens begleitend zur Änderungsgenehmigung für den Verkehrsflughafen Allgäu vom 09.07.2004 liegen die lufthygienischen Belastungen, ausgehend vom Flugbetrieb, im Bereich der Irrelevanzschwelle.
- Bedingt durch die die großklimatischen Voraussetzungen und die Lage im Raum kommt dem Änderungsbereich zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Fällung der Bäume und die Überbauung wird die Frischluftentstehung im Änderungsbereich weitgehend unterbunden und auf den angrenzenden Gehölzstreifen beschränkt. Die entstehenden Gebäude und versiegelten Flächen werden zu einer verstärkten Aufheizung der Luft beitragen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Planung führt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

- Memmingerberg liegt im Unteren Illertal des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Alpenvorlands. Der Änderungsbereich selbst befindet sich in östlicher Randlage des Ortszentrums von Memmingerberg. Vor den im Februar durchgeführten bauvorbereitenden Maßnahmen war der Änderungsbereich von Bäumen bewachsen. Im Norden und Süden des Änderungsbereichs liegen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, zu welchen jeweils Blickbezüge herrschen. Im Osten jenseits der Industriestraße sind eine Grünfläche mit Bäumen und ein Gewerbegebiet zu verorten, von wo aus der Änderungsbereich teilweise einsehbar ist. Vom westlich gelegenen Wohngebiet ist der Änderungsbereich derzeit durch die noch erhaltenen Gehölze entlang der Industriestraße nicht einsehbar.
- Trotz der Einsehbarkeiten aus der freien Landschaft und der Nähe zum östlich gelegenen Wohngebiet kommt dem Bereich auf Grund seiner Kleinflächigkeit nur eine mittlere Bedeutung zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Das bestehende Gehölz konnte baubedingt größtenteils nicht erhalten werden.
- Um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern, wurde der Gehölzstreifen westlich des Änderungsbereiches erhalten (Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan). Zudem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Pflanzungen innerhalb der Baugebiete bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die Grünordnungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim und Büro Steger & Partner GmbH:

Äußerung:

Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die westlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen mit Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ein. Neben den allgemeineren Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan durch Emissionskontingente sind die Gewerbelärm-Immissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auch gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten. Dabei sind sämtliche geräuschintensive Schallquellen zu berücksichtigen (z.B. An- und Ablieferverkehr, Kundenverkehr, Kühlanlagen, Einkaufswagensammelstellen). Falls erforderlich sind Konfliktlösungen vorzuschlagen. Es ist insoweit immissionsschutztechnisch sicherzustellen, dass die gewünschten Vorhaben umsetzbar sind.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wurde vor Beginn der vorbereitenden Maßnahmen zur Flächennutzungsplanänderung nicht genutzt und war mit Bäumen bewachsen. Auf Grund der Kleinflächigkeit und der ihn eingrenzenden Straßen besitzt der Änderungsbereich eine geringe Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die unversiegelte, nahezu flächendeckend mit Bäumen bestandene Fläche geht verloren. Die auf den umliegenden Grünlandflächen stattfindende Erholungsnutzung wird durch die Abholzung der Bäume sowie die Entstehung von Gebäuden in mittlerem Maße gestört. Dafür wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Kreditinstituts ermöglicht.
- Insgesamt kommt es damit für das Schutzgut zu Verbesserungen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gebäude und damit auch keine Baudenkmäler oder sonstigen Kulturgüter. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereiches einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist sowohl auf Dächern als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren jährlichen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer auch an.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

— Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich gut 1 km südwestlich (FFH-Gebiet "Benninger Ried", Nr. 8027-301). Auf Grund der Entfernung wird es weder durch direkte noch durch indirekte Wirkfaktoren der Planung berührt sein.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

– Etwa 1 km südwestlich des Änderungsbereiches liegt das als Biotop kartierte "Nass- und Extensivgrünland sowie Quellbäche mit flutender Wasservegetation im Ostteil von Memmingen" (Nr. MM-1036-002). Etwa 2,5 km nordöstlich des Änderungsbereiches beginnt das Trinkwasserschutzgebiet "Ungerhausen" (Nr. 2210792700087). Das Biotop sowie das Wasserschutzgebiet erfahren durch die Planung keine Beeinträchtigung.

– Weitere, von der Planung nicht beeinträchtigte Biotope liegen im Nordwesten und dem angrenzenden Wohngebiet im Westen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.04.2017 und vom 22.12.2015 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme vom 25.04.2017:

"Die Gemeinde Memmingerberg beabsichtigt mit dem o.a. Bauleitplanvorhaben, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben zu schaffen. Das vorliegende Nutzungskonzept sieht die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² (inklusive integriertem Getränkemarkt) und ein weiteres Gebäude für jeweils eigenständige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Innerhalb des Gewerbegebietes sind weitere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind und nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Aus landesplanerischer Sicht haben wir zu dem Vorhaben mit RS vom 22. Dezember 2015, Gz. 24- 4622.8194-3/3, Stellung genommen. Die seinerzeit getroffenen Aussagen besitzen weiterhin Gültigkeit. Dem Vorhaben stehen landesplanerische Belange zwar nicht grundsätzlich entgegen, allerdings weisen wir noch einmal darauf hin, dass eine abschließende landesplanerische Beurteilung des Vorhabens erst nach erfolgter Konkretisierung der geplanten weiteren Fachmärkte möglich ist. Die pauschale Ausweisung eines Sondergebietes für Fachmärkte ohne die Angabe sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen ist aus landesplanerischer Sicht nicht möglich.

Zum Themenkomplex der Agglomeration verweisen wir auf die aktuelle Rechtsprechung und darauf, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des BayVGH vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201). Vor diesem Hintergrund ist die geplante Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet zu begrüßen, für die weiteren geplanten Fachmärkte ergibt sich jedoch auch hieraus, dass zwingend sortimentspezifische

Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen sind, um sicher zu stellen, dass die geplanten Verkaufsflächen den landesplanerischen Vorgaben des LEP-Ziels 5.3.3 entsprechen."

Stellungnahme vom 25.04.2017:

"Die Gemeinde Memmingerberg beabsichtigt, für einen Teilbereich des ehemaligen Fliegerhorstgeländes im Bereich zwischen Augsburger Straße und Industriestraße einen Rahmenplan zu beschließen und darin ein Festsetzungskonzept für eine künftige Nutzung des Areals zu verankern. Das vorliegende Nutzungskonzept sieht die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² (inklusive integriertem Getränkemarkt) und ein weiteres Gebäude für jeweils eigenständige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Innerhalb des Gewerbegebietes sind weitere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind und nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP), bei dem die spezifischen Vorgaben des LEP, insbesondere der Ziele 5.3.1 (Lage im Raum), 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) und 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) zu beachten sind.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Memmingerberg ist kein zentraler Ort und stellt somit keinen Regelstandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten dar. Jedoch sind Nahversorgungsbetriebe wie der geplante Lebensmittelvollsortimenter bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Insoweit kommt die Gemeinde Memmingerberg als Standort für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter in Betracht.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Die Planung entspricht dem städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals. Bei dem Standort handelt es sich potentiell um eine städtebaulich integrierte Lage. Der Standort grenzt an einen Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an und verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Aussagen zur Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind den Unterlagen allerdings nicht zu entnehmen. Damit der Mikrostandort die landesplanerischen Anforderungen der städtebaulichen Integration erfüllt, muss eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung noch nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Lebensmittelmarktes können wir mitteilen, dass die landesplanerischen Vorgaben diesbezüglich eingehalten werden. Einzelhan-

delsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen, sind gemäß Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3 bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

Bei den geplanten weiteren, eigenständig betriebenen Fachmärkten ist eine abschließende landesplanerische Beurteilung auf Grundlage der übermittelten Unterlagen nicht möglich, da weder Aussagen zur Anzahl noch zur Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption enthalten sind. Wir gehen davon aus, dass in dem kleineren Gebäude lediglich ein bis zwei Betriebe untergebracht werden und noch nicht von einer Agglomeration auszugehen ist. Rein vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass auch Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben - auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt - den o.a. landesplanerischen Vorgaben entsprechen müssen, wenn sie in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen und überörtlich raumbedeutsam sind.

Nach alledem können wir mitteilen, dass der beabsichtigten Nutzung des Areals landesplanerische Belange nicht grundsätzlich entgegenstehen. Eine Anbindung des Standorts an den ÖPNV ist im Rahmen des weiteren Verfahrens nachzuweisen. Wir bitten die Gemeinde zudem, sich mit der Frage der Agglomeration auseinanderzusetzen."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.04.2017 des Regionalen Planungsverbandes Donau-Iller:

Stellungnahme vom 24.04.2017:

"Der Regionalverband Donau-Iller erarbeitet derzeit das Fachkapitel zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller. Hierfür wurden in Abstimmung mit den zentralen Orten (Unterzentren und höher) Vorschläge zur räumlichen Abgrenzung des Zentren relevanten Einzelhandels erarbeitet, welche Eingang in den Regionalplan finden sollen. Diese Abgrenzungen sind im Gutachten „Regionales Einzelhandelskonzept Donau-Iller" dargestellt, welches auf unserer Internetseite www.rvdi.de zum Download bereitsteht. Eine Rechtskraft besteht derzeit jedoch noch nicht. Grundsätzliches Ziel der regionalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel soll sein, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf die Orts- und Innenstadtkerne zu konzentrieren.

Die Gemeinde Memmingerberg wurde in der ersten Teilfortschreibung des Regionalplans als Kleinzentrum festgelegt (A IV 3.5 Regionalplan Donau-Iller), was jedoch von der Genehmigung ausgenommen wurde. Demnach ist die Gemeinde Memmingerberg kein zentraler Ort und übernimmt keine Versorgungsfunktion für benachbarte Kommunen. Daher ist darauf zu achten, dass benachbarte zentrale Orte, insbesondere die Stadt Memmingen, nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist aus unserer Sicht als Grundversorgung zu betrachten und entspricht dem Versorgungsauftrag der Gemeinde Memmingerberg. Die Festlegung einer maximalen Netto-Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht aus uns unserer Sicht jedoch nicht den

Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Ziel 5.3.1 LEP Bayern). Für eine rechtssichere Festsetzung sehen wir hier die Verwendung des Begriffs „Verkaufsfläche“ angezeigt.

Die maximal zulässige Geschossfläche von 1.500 m² für die weiteren Einzelhandelseinrichtungen (vgl. textliche Testsetzungen Ziff. 2.6 - in der Planzeichnung als „GR“ eingetragen) kann jedoch unter Umständen städtebauliche Auswirkungen auf das benachbarte Oberzentrum Memmingen haben, je nach geplantem/n Sortiment/en. Die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.2 legen fest, dass der Einzelhandel „ergänzend“ zum Lebensmittelvollsortimenter zu verstehend ist. Dies weist darauf hin, dass es sich um einen baurechtlich nicht eigenständig zu wertenden Betrieb handeln könnte.

Wir regen an, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass für die weiteren Einzelhandelseinrichtungen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² zulässig ist. Darüber hinaus regen wir an, innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen, um die benachbarten zentralörtlichen Versorgungskerne nicht zu gefährden. Anderenfalls ist gesondert nachzuweisen, dass benachbarte zentrale Orte nicht von der/den Einzelhandelsansiedlung/en erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Stellungnahme vom 20.03.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 des Regionalverbandes Donau-Ilter, Ulm:

Stellungnahme:

Der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung führt unter Ziffer 3.3.1.2 aus, dass Memmingerberg im Regionalplan unter Plansatz A IV 3.1 der 1. Teilfortschreibung des Regionalplans als Kleinzentrum ausgewiesen sei.

Wir bitten um Beachtung, dass diese Festlegung der 1. Teilfortschreibung des Regionalplans von der Verbindlichkeitserklärung ausgenommen ist. Dies ist in der Textfassung der 1. Teilfortschreibung auch entsprechend dargestellt. Daher ist die Gemeinde Memmingerberg kein Zentraler Ort. Wir bitten, den Erläuterungsbericht entsprechend redaktionell zu ändern.

Soweit die Umsetzung des Sondergebiets im Rahmen eines Bebauungsplans keine erheblich überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsnutzungen vorsieht, stehen der Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Formulierung in der Begründung wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung redaktionell geändert.

Es sind keinerlei überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsnutzungen geplant, vielmehr dient der Einzelhandel der Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.04.2018:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan "Donau-Iller" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen (siehe auch Kapitel 3.3 "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben " in der städtebaulichen Begründung).

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.11.2017 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Unterallgäu, Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung, Mindelheim:

Äußerung:

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist zu beachten. Die Planungen weichen von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab, somit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Dieser Termin zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird entsprechend für beide Verfahren durchgeführt.

Um die Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und die beiden Fachmärkte auf die umliegenden Gemeinden prüfen zu können, sind weitere Konkretisierungen der bisherigen Planungen nötig. Diese betreffen das Nutzungskonzept, die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentslisten. Unzulässige Einzelhandelsagglomerationen müssen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

2.1.2 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim, Büro Klinger Ingenieur GmbH und HERECON Projekt GmbH:

Äußerung:

Die Anbindung des Plangebietes kann über die "Augsburger Straße" erfolgen, solange durch entsprechende Maßnahmen (Aufweitung der "Augsburger Straße") sichergestellt wird, dass ein Rückstau in den angrenzenden Kreisverkehr vermieden werden kann. Weiterhin sind die entsprechenden Anbauverbote entlang der "Augsburger Straße" und "Industriestraße" zu beachten (10,00m), eine Unterschreitung auf 7,50m ist unter Durchführung geeigneter technischer Maßnahmen (Schutzplanke, Schutzmauer) möglich.

Die innere Erschließung und Straßenplanung, sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und die Möglichkeit der Andienung des Lebensmittelvollsortimenters und der beiden Fachmärkte müssen noch abschließend geklärt werden, dies erfolgt in Abstimmung der beteiligten Planungsbüros, der Firma Herecon und Feneberg mit der Gemeinde Memmingerberg. Insbesondere die im Nutzungskonzept der Firma Herecon vorgesehene Lage der Andienung des Lebensmittelvollsortimenters muss verlegt werden, da diese durch die Topographie und die Gestaltung der inneren Erschließungsstraße im Plangebiet an dieser Stelle für eine gefahrlose Anlieferung ungeeignet ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2017 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen:

Stellungnahme:

"Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes bestehen hier keine Bedenken.

Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplanes im Zuge der noch ausstehenden Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) zu beantragen hat. Die Gemeinde muss deshalb rechtzeitig vor der Inangriffnahme dieser Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim ADBV Memmingen stellen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Gemeinde nach Abschluss der Baumaßnahme beim ADBV Memmingen die Wiederherstellung der Grenzmarken beantragt."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2017 der Deutsche Telekom:

Stellungnahme:

"Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen."

Stellungnahme vom 27.02.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. y. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt

und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gabiinger Straße 2 D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und werden im Zuge der konkreten Bauausführung und der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Stellungnahme vom 28.02.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 der LEW Verteilernetz GmbH, Buchloe:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist, und die aufgeführten Punkte unserer Stellungnahme vom 25.04.2017 berücksichtigt werden.

Stellungnahme vom 25.04.2017:

Sie informieren uns über die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplanes, vielen Dank. Wir bitten Sie folgende Punkte zu beachten: Bestehende 20-/1 -kV-Kabelleitungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufen zahlreiche 20-/1-kV-Kabelleitungen sowie Leerrohrtrassen unserer Gesellschaft. Die Kabelleitungen und Leerrohre sind im Kabellageplan zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Memmingen Schweizer Ring 8-10 87700 Memmingen Tel. 0800 - 539 638 3 zu beschaffen.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://qeoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Der Bestand unserer Kabelanlagen ist weiterhin zu gewährleisten

Sicherung der Kabelanlagen / Änderung der Anlagen

Eine eventuell notwendige Änderung an unseren Kabelanlagen - in Bezug auf die Verlegungstiefe und / oder Trassenverlauf - ist rechtzeitig mit uns abzustimmen. Bauliche Maßnahmen, welche die bestehenden Kabelleitungen berühren, sind ebenfalls mit uns - wenn möglich bereits im Planungsstadium - abzuklären. Bei Änderungen an unseren Kabelanlagen sind entsprechende Zeitabschnitte zu berücksichtigen. Für Rückfragen zu unseren vorhandenen Kabelanlagen wenden Sie sich bitte an unsere genannte Betriebsstelle Memmingen.

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Dies werden wir den Anforderungen der zu erwartenden Gewerbebetriebe anpassen. Wir bitten unsere Auflagen und Hinweise bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf bestehende Leitungen und Anlagen der LEW Verteilnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Maßnahmen und Bautätigkeiten zur Erschließung berücksichtigt.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

"Für die Zuleitung der vorläufigen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Edeka" der Stadt Marktoberdorf danken wir Ihnen. Nach Sichtung der Unterlagen ist von dem Vorhaben kein Wald direkt betroffen. Wir (Bereich Landwirtschaft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren) verzichten deswegen auf eine Teilnahme beim Erörterungstermin am 26.04.2017. Wir gehen davon aus, dass Sie uns im weiteren Verfahren, wenn die Planungen konkretisiert sind, erneut beteiligen."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.04.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim:

Stellungnahme:

"Wie im Dezember 2016 mit ihrem Büro besprochen, wird der im Planungsgebiet ursprünglich vorhandene Gehölzbestand in Teilen sehr wohl als Wald im Sinne des BayWaldG angesehen. Da dieser Wald aber im Waldfunktionsplan für die Region Donau-Iller ohne besondere Waldfunktionen eingestellt ist, ist im Falle einer Rodung kein Waldausgleich erforderlich. Die eigentlich vorgesehene Rodungserlaubnis kann gem. Art. 9 (8) Bay WaldG durch die Satzung des Bebauungsplanes ersetzt werden."

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2017 des Kreisbrandrates, Mindelheim:

Stellungnahme:

"Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Die im Rahmenplan mit Datum vom 22.02.2016, unter 5.15 genannten Punkte sind umzusetzen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96

m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3.200 l/min (192 m³/h) ausreichend über zwei Stunden.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu Beschildern."

2.1.5 Belange des Luftverkehrs:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2017 der Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern:

Stellungnahme:

"Zu dem vorgelegten Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße“, Gemeinde Memmingerberg weisen wir darauf hin, dass diese Planungsflächen innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrsflughafens Memmingen liegen. Dort sind Teilflächen überplant, in denen eine Hindernishöhe von 25 m über dem Flughafenbezugspunkt bzw. 654 m über NN ohne weitere Prüfung möglich ist. Soweit diese Höhe überschritten würde, müsste eine Einzelfallprüfung der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) nach § 31 Abs. 3 LuftVG über das Luftamt Südbayern erfolgen. Im Weiteren sehen wir keine Belange berührt. An dem Termin am 28.04.2017 werden wir daher nicht teilnehmen."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2017 Allgäu Airport GmbH & Co. KG:

Stellungnahme:

"Wir haben Ihre Unterlagen für die Beteiligung am o. a. Bauleitplanverfahren erhalten. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu der Planung Stellung nehmen zu können und äußern uns wie folgt zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans. Die Flughafen Memmingen GmbH (vormals Allgäu Airport GmbH & Co. KG) ist der Betreiber des Verkehrsflughafens Memmingen, einer von drei Verkehrsflughäfen in Bayern. Der Verkehrsflughafen Memmingen wird auf der Grundlage der luftrechtlichen Genehmigung der Regierung von Oberbayern -Luftamt Südbayern- vom 09. Juli 2004 sowie des gegenüber der Gemeinde Memmingerberg ebenfalls rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlusses der gleichen Behörde vom 01. März 2013 betrieben."

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafen Memmingen. Innerhalb dessen ist jedes baurechtlich zu genehmigende Vorhaben bei der Landesluftfahrtbehörde -Luftamt Südbayern- vorzulegen.
2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des künftig neu festzusetzenden Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafen Memmingen. Das zugehörige lärmphysikalische Gutachten kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.
3. Für die Aufnahme des Verbots von eigenständig gewerblich betriebenen Garagen- und Stellplatzanlagen (Ziffer 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) bedanken wir uns.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Rahmen des Bauleitverfahrens."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2017 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Schwaben:

Stellungnahme:

"Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Da der Bauschutzbereich gemäß §12 LuftVG des Flughafens Memmingen bereits im Bebauungsplan aufgeführt ist, bestehen keine weiteren Hinweise aus Hindernissicht. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert."

Stellungnahme vom 14.03.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 der Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München:

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Memmingen.

Die Bauflächen liegen außerhalb der Kernzone von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt, womit eine Bauhöhe von 25 m oberhalb des Flugplatzbezugspunktes ohne gutachtliche Stellungnahme der DFS Deutschen Flugsicherung GmbH möglich wäre. Soweit diese Höhe überschritten würden, wäre unsere luftrechtliche Zustimmung von dem Prüfergebnis der DFS abhängig. Soweit diese Höhen nicht überschritten werden, stehen dem Bauvorhaben aus luftrechtlicher Sicht keine Belange entgegen. Da es sich bei dem Projekt um keine Wohnnutzung handelt, spielen Lärmschutzbelange im Hinblick auf das Schutzgut ungestörtes Wohnen keine Rolle. Dennoch können durch den nahen Verkehrsflughafen Memmingen Lärmimmissionen entstehen, die allgemein und subjektiv als belästigend empfunden werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung bezüglich des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen keine Höhen vor, dementsprechend ist keine luftrechtliche Zustimmung nötig. Der Hinweis auf die Immissionen des nahen Verkehrsflughafens wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorgenommene Neuabgrenzung der bereits dargestellten Flächen ist kein Konflikt zu erwarten.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebietes Industriestraße" dient der Ausweisung einer Sondergebiets- und gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfes an für eben diese Zwecke nutzbaren und geeigneten Flächen sowie der Vorbereitung zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Sondergebiet (SO) und einem Standort für einen Verwaltungssitz einer Bank sowie zwei weiteren Gebäuden mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten im Bereich des Gewerbegebietes (GE). Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die entsprechenden Flächen als "Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, Ladengebiete und Einkaufszentrum" (SO 2) und "gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen" (GEB) dargestellt, durch die angestrebten Nutzungen und konkreten Objektplanungen im Plangebiet kommt es aber zu einer Änderung der Aufteilung und der räumlichen Lage der beiden Darstellungen. Statt eines Sondergebietes (SO) im Norden und eines Gewerbegebietes (GE) im Süden sieht die Planung ein Sondergebiet (SO) für den Lebensmittelvollsortimenter im Nordosten und ein Gewerbegebiet (GE) im Südwesten vor. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" ist es der Gemeinde Memmingerberg somit nicht möglich dieser sehr konkreten Nachfrage und des Bedarfes gerecht zu werden. Die Gemeinde Memmingerberg ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten, sowie die derzeit brachliegende Konversionsfläche einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Der Gemeinde Memmingerberg erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Da der vorliegenden Verschiebung von Bauflächen in einem bereits vollständig als Baufläche dargestellten Bereich konkrete Vorhabensplanungen zugrunde liegen, wurde keine alternativen Standorte geprüft. Die Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet, die Nähe zum benachbarten Wohngebiet und die gute Erschließungssituation über die "Augsburger Straße". Die Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

3.2.1 Standort-Wahl:

Der Bereich erscheint für eine Entwicklung als Sondergebiet (SO) und zur Realisierung eines Lebensmittel-sortimenters sowie als Gewerbegebiet (GE) als Standort für einen Verwaltungssitz auf Grund seiner Lage im Gemeindegebiet Memmingerberg geeignet. Dies ist insbesondere vor der Vorgabe der vorrangigen Nutzung von vorhandenen Innenpotentialen zu sehen. Die Fläche des Änderungsbereiches ist Teil des vormals militärisch genutzten Bereiches des angrenzenden "Allgäu Airports" und wird durch die Planungen der Gemeinde Memmingerberg einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die entsprechenden Flächen bereits als "Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, Ladengebiete und Einkaufszentrum" (SO 2) und "gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen" (GEB) dargestellt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung und vor allem die Möglichkeit der Nachnutzung der derzeitig brachliegenden Fläche nahe der Ortsmitte der Gemeinde Memmingerberg, auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen und der wohnortnahen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfes auf dem Gebiet der Gemeinde Memmingerberg.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Planungen dienen in erster Linie der Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Kreditinstituts. Des Weiteren soll in moderatem Umfang ein Angebot an weiteren Gewerbegrundstücken geschaffen werden.

.....
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Dipl. Geogr. M. Baumeister)