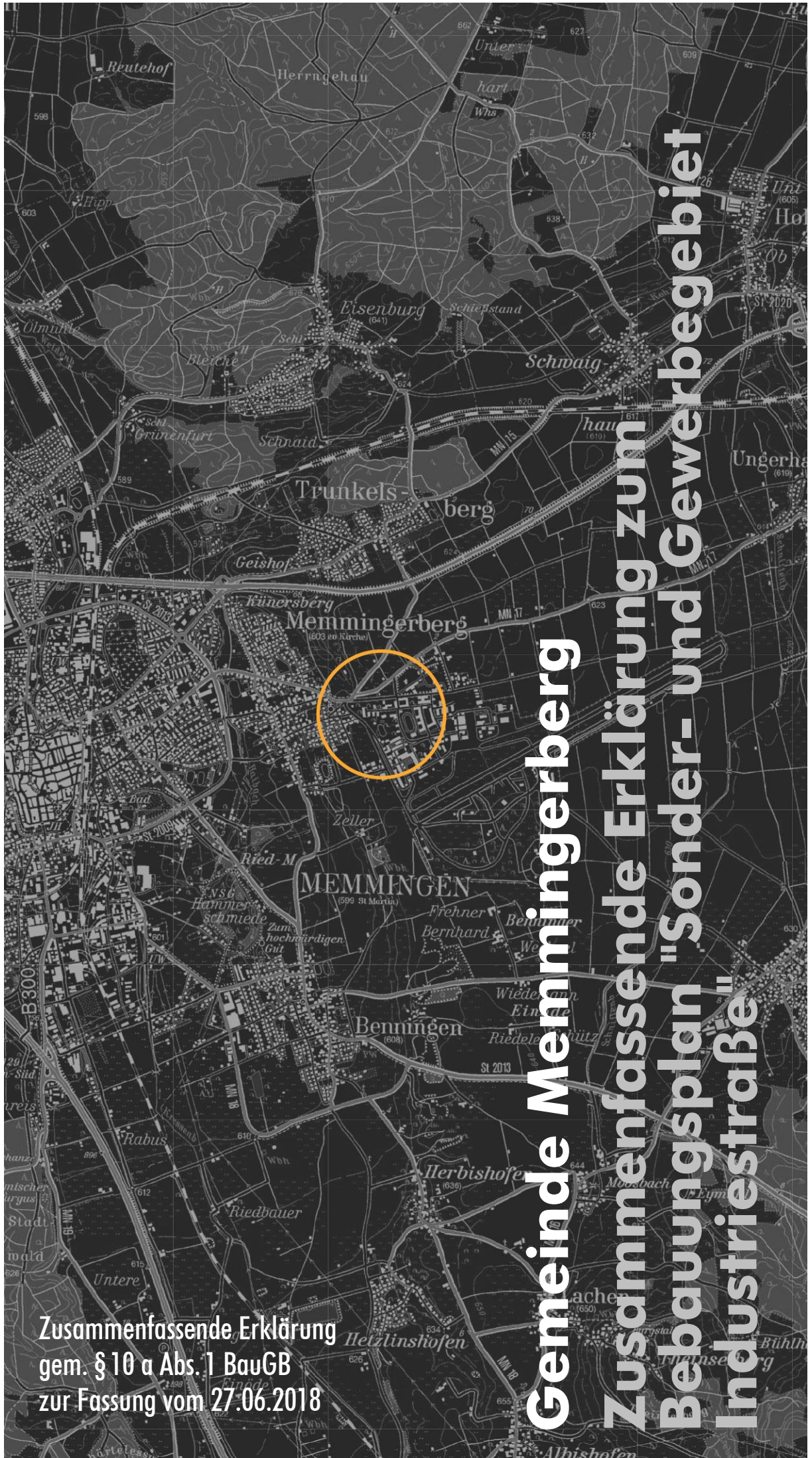


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 27.06.2018

Gemeinde Memmingerberg Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße"



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

1.1 Für den Bebauungsplan "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 08.01.2018 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "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 Augsburgener 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 27.06.2018:

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sowie 2.1 (Schutzgut Arten und Lebensräume) sind hiervon betroffen. Es handelt sich beim Vorhaben um ein Sonder- und Gewerbegebiet und die GRZ überschreitet 0,30. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargestellt angewandt. Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der

Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzbestand, Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

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 27.06.2018:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet 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 verkrautet 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 Augsburgsburger Straße hin befindet sich eine Wiesenfläche (Verkehrsbegleitgrün), die von einem Radweg durchquert wird. Auf dieser Fläche können vor kurzem gepflanzte, noch junge Bäume verortet werden. Im Südwesten und Westen des Plangebietes, sind Laub- und Nadelbäume zu verorten, welche insbesondere Fledermäusen und Vögeln als Lebensraum dienen. Südlich des Plangebietes 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 Plangebietes jenseits der Industriestraße schließen Grünflächen sowie ein Gewerbegebiet an.
- Auf Grund der das Plangebiet umgebenden Straßen kommt diesem keine relevante Bedeutung für den Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der den Großteil des Plangebietes deckende 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. Zudem geht ein kleiner Teil der Wiesenfläche im Norden des Plangebietes auf Grund der geplanten Zufahrt von der "Augsburger

Straße" als Lebensraum für Tieren und Pflanzen verloren. Die im westlich angrenzenden Wohngebiet anzutreffenden Ubiquisten und Kulturfolger werden durch die geplante Bebauung und Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

- 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 (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen im Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Westen des Plangebietes zur Industriestraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf welcher ein Gehölzstreifen erhalten bleibt und somit Kleinlebewesen, Säugetieren sowie Vögeln weiterhin als Lebensraum zur Verfügung steht. Im Bereich der Zufahrt von der "Augsburger Straße" ist die Erhaltung von sechs Bäumen sowie die Pflanzung dreier Bäume vorgesehen. Im Baugebiet sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Zudem wird außerhalb des Plangebietes in der Gemeinde Ottobeuren/Betzisried eine Kompensationsfläche für den Mäusebussard angelegt, wodurch der Verlust eines Horstes im Plangebiet 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 22.03.20108 zur Fassung vom 05.02.2018 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. Auf die Kennzeichnungspflicht in den Planunterlagen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) wird ausdrücklich hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur sinnvollen Nutzung bereits verbrauchter Flächen mit militärischer Altlast sowie der Hinweis zur Erfassung des Plangebietes im Altlastenkataster Bayern werden zur Kenntnis genommen. Die Altlastenfläche wird im Plan kenntlich gemacht.

Stellungnahme:

Anmerkung zur Satzung, Nr. 5.13, Bodenschutz: Die erforderlichen Festsetzungen bezüglich der Behandlung der festgestellten und dokumentierten anthropogenen Bodenbelastungen (siehe auch Nr. 8.2.1.2, Spiegelstrich Nr. 4 der Begründung) fehlen komplett. Zur Sicherstellung, dass die aus fachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen auch durchgeführt werden, ist dies hier zwingend zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur erforderlichen Festsetzung bezüglich der Behandlung der festgestellten und dokumentierten anthropogenen Bodenbelastungen wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung der Altlastenfläche im Plan wird in der nachrichtlichen Übernahme des Bebauungsplan-Textteiles aufgenommen. Zusätzlich wird ein Hinweis zur bereits bekannten Schadstoffbelastung des Bodens unter "Bodenschutz" aufgenommen. In diesem wird beschrieben, dass momentan keine Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, Erdaushub- und Rückbauarbeiten jedoch durch ein Fachbüro zu begleiten sind.

Stellungnahme:

Anmerkung zur Begründung, Nr. 8.1.1.3, Satz 2: Der Bereich südlich der ehemaligen Werftstraße war niemals Teil des Zivilflugplatzes "Allgäu Airports" und es gab auch keine parallele militärische und zivile/öffentliche Nutzung. Eine entsprechende Änderung wird angeregt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass das Plangebiet nicht Teil des Zivilflugplatzes "Allgäu Airport" war, wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird richtiggestellt, dass der Großteil des Plangebietes Bestandteil des ehemaligen militärischen Flughafens Memmingerberg war.

Stellungnahme:

Anmerkung zur Begründung, Nr. 8.2.1.2, Spiegelstrich Nr. 4, Satz 1: Die Kampfmittelthematik wird bei der Altlastenbearbeitung nicht berücksichtigt, da in § 3 Abs. 2 Satz 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) folgendes geregelt ist: "Dieses Gesetz gilt ferner nicht für das Aufsuchen, Bergen, Befördern, Lagern, Behandeln und Vernichten von Kampfmitteln." Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) enthält eine entsprechende Norm, damit ist auch das Abfallrecht nicht einschlägig. Hier gilt das Sicherheitsrecht, siehe hierzu auch die allgemeinen Informationen des Bayerischen Innenministeriums im Internet: www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php Dies sollte deshalb unter einem eigenen Punkt abgehandelt werden und nicht unter der Überschrift "Schutzgut Boden und Geologie". Unabhängig davon ist Teil 1 des Satzes nicht richtig, der größte Teil des Plangebietes war Bestandteil des Militärflugplatzes (siehe oben).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Abgrenzung der Kampfmittelthematik von der Altlastenbearbeitung sowie dem Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen. Die Abarbeitung der Kampfmittelthematik erfolgt nicht mehr unter der Überschrift "Schutzgut Boden und Geologie", sondern unter der zusätzlich aufgenommenen Überschrift "Kampfmittel". Der Hinweis, dass das Plangebiet nicht Teil des Zivilflugplatzes "Allgäu Airport" war, wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird richtiggestellt, dass das der Großteil des Plangebietes Bestandteil des ehemaligen militärischen Flughafens Memmingerberg war.

Stellungnahme:

Anmerkung zur Begründung, Nr. 8.2.1.2, Spiegelstrich Nr. 4, letzter Satz: Im Gegensatz zum Naturschutz existiert nur eine Bodenschutzbehörde, das Wort "Untere" sollte deshalb entfallen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Begrifflichkeit "Untere Bodenschutzbehörde" wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

Die zitierte Aussage erfolgte in dieser Form nicht. Mit mail vom 02.11.2017 wurde dem Büro Sieber unter anderem folgendes mitgeteilt: "Herr Schiele vom WWA hat uns kürzlich mitgeteilt, dass auf Grund der jetzt bekannten Ergebnisse im laufenden Bebauungsplanverfahren aus boden-

schutzfachlicher Sicht kein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf besteht." In den Baugenehmigungsverfahren sowie bei der Bebauung selbst besteht jedenfalls ein Handlungsbedarf. Teile der Erfordernisse wurden bereits weiter oben in diesem Absatz genannt. Die in der Satzung zu treffenden Festsetzungen (siehe oben) sind dann hier entsprechend zu begründen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur missverständlichen Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, dass aktuell kein Handlungsbedarf besteht, wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bezog sich auf den Ist-, aber nicht auf den Plan-Zustand. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens, d.h. vor Baubeginn, sind keine Sanierungsmaßnahmen nötig, da laut Bodengutachten und erneuter telefonischer Bestätigung des Gutachters momentan keine Gefahr von Bodenschadstoffen ausgeht. Ein Hinweis zur bereits bekannten Schadstoffbelastung des Bodens wird unter "Bodenschutz" aufgenommen. In diesem wird beschrieben, dass momentan keine Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, Erdaushub- und Rückbauarbeiten jedoch durch ein Fachbüro zu begleiten sind. Zusätzlich wird die bereits bekannte Schadstoffbelastung des Bodens (Altlasten und Kampfmittel) in der Begründung unter der ergänzten Überschrift "Kampfmittel" (Punkt 8.2.1.3) abgearbeitet.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 27.06.2018:

Bestandsaufnahme Boden und Geologie:

- Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet 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 Plangebiet 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.
- 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.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der verschiedenen Bodenbeschaffenheit des östlichen und westlichen Teilbereiches zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung Boden und Geologie:

- Die unversiegelte von Bäumen bestandene Fläche geht verloren. Die durch die geplanten Baukörper, Stellplätze und Zufahrten 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 können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.
- Bestandsaufnahme Kampfmittel/Altlasten:
- Da der Großteil des Plangebietes Bestandteil des ehemaligen Militärflughafens Memmingerberg war, ist mit Kampfmitteln sowie Altlasten in den Böden zu rechnen. Bei Bodenuntersuchungen der Planungsgesellschaft Lauck und Kalioras ("Gutachten Orientierende Altlastenuntersuchung und erweiterte Geotechnische Untersuchung Memmingerberg, Gewerbegebiet Augsburgener Straße/Industriestraße" in der Fassung vom 16.12.2016) wurden an mehreren Stellen entsorgungstechnisch relevante Schadstoffanreicherungen sowie teils als gefährlicher Abfall einzustufender Oberboden (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe inklusive Benzo[a]pyren, Mineralölkohlenwasserstoffe und Cadmium) nachgewiesen. Erdaushub- und Rückbauarbeiten sind durch ein Fachbüro zu begleiten und Altlastenfunde den Behörden mitzuteilen. Schadstoffbelastete Oberböden sind fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

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 wasserrechtliche 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 19.04.2017 des Wasserwirtschaftsamtes 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 Neubauflächen vorab durch ein qualifiziertes Fachbüro 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 Niederschlagswasser 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 05.02.2018 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.

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 Heimerdingen, 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 Augsburgener 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 Ausführungen bezüglich der Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Das Sonder- und Gewerbegebiet wird gemäß der gemeindlichen Planung im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen, nördlich des Gebietes verlaufenden Sammler der Gemeinde Memmingerberg eingeleitet. Die Planungen hin Hinblick auf die Abwasserbeseitigung befinden sich derzeit in der Bauausführung und werden voraussichtlich bis Oktober 2019 abgeschlossen, um eine gesicherte Abwasserbeseitigung herzustellen.

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 Augsburgener 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:

Der Hinweis, dass Niederschlagswasser nicht über den Niederschlagswasserkanal in der Augsburger Straße abgeleitet werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone ist nicht möglich, da Bodenuntersuchungen der Planungsgesellschaft Lauck und Kalioras ("Gutachten Orientierende Altlastenuntersuchung und erweiterte Geotechnische Untersuchung Memmingerberg, Gewerbegebiet Augsburger Straße/Industriestraße" in der Fassung vom 16.12.2016) ergaben, dass gering wasserdurchlässige, bindige Böden anstehen. Zusätzlich wurden gemäß Gutachten Schadstoffe festgestellt, weshalb eine breitflächige Versickerung nicht vorgesehen ist. Vielmehr wird das über die versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt einem Rückhaltekanal zugeführt und anschließend in einem eigenen Regenwasserkanal in den Vorfluter "Haienbach" eingeleitet. Die gesamte Planung ist wasserrechtlich beantragt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten.

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 20.10.2017:

Im Vorfeld der Bebauungplanaufstellung fand am 28.04.2017 beim Landratsamt Unterallgäu ein Behördenunterrichtungstermin statt. Dabei brachte das Sachgebiet Wasserrecht umfangreiche Bedenken und Anregungen vor. In der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung wird keinerlei Aussage zu wasserrechtlichen Belangen getroffen (Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung). Eine fundierte Stellungnahme ist auf Basis dieses Vorentwurfes nicht möglich.

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".

2. Abwasserbeseitigung

Um das Kontingent der Gemeinde Memmingerberg am Gruppenklärwerk Heimertingen einzuhalten zu können, muss der Bereich des ehemaligen NATO Flugplatzes Memmingerberg und das Gewerbegebiet Ziegelstadel ins Trennsystem umgewandelt werden. Alle weiteren Neuerschließungen können nur noch im Trennsystem erfolgen. Das auf dem rund 70 ha großen Areal (ehemaliger NATO Flugplatz und Ziegelstadel) anfallende Schmutzwasser wird dem Hauptsammler in der Augsburgener Straße zugeleitet. Die in der Augsburgener Straße bestehenden Misch- und Regenwasserkanäle laufen parallel in einem gemeinsamen Schacht mit offenem Gerinne (nicht Stand der Technik). Bei Regenwetter/Einstau findet eine Durchmischung statt, so dass Schmutzwasser über den Regenwasserkanal in den Vorfluter ausgetragen wird, aber auch sauberes Regenwasser in die Mischkanalisation eindringen kann. Derzeit wird noch ein Teil des anfallenden Mischwassers über den RÜ 3 Rathaus entlastet. Der RÜ 3 Rathaus entspricht nicht dem Stand der Technik. Er schlägt in den Moosbachgraben ab. Der Zustand des Grabens ist mäßig. Sobald der Rückbau der Mischwasserkanalisation im ehemaligen Flugplatzareal abgeschlossen ist, findet keine Entlastung mehr statt und der Regenüberlauf RÜ 3.0 wird außer Betrieb genommen. Der in der sanierten Mischwasserentlastungsanlage MB RÜ 1.0 Mühlenweg des AV Memmingen-Land eingebaute Drosselschieber kann erst auf die erlaubte Drosselwassermenge eingestellt werden, wenn die Sanierung der Augsburgenerstraße abgeschlossen und die Niederschlagswassereinleitungen aus diesem Bereich reduziert wurden. Bis dahin wird eine höhere als die erlaubte Menge eingeleitet. Auch die geplante Verringerung der Einleitungsmenge über die sanierten Mischwasserentlastungsanlage MB RÜ 2.0 Künersberger Straße (ebenfalls AV Memmingen-Land) in den Haienbach (BE vom 29.06.2015) kann erst realisiert werden, wenn im Schmutzwassersammler der Augsburgener Straße nur noch unverdünntes Schmutzwasser anfällt. Der Umbau des Gewerbegebietes "Am Ziegelstadel" vom Misch- ins Trennsystem, gemäß Bauzeitenplan vorgesehen für 2016/2017, wurde auf Grund rechtlicher Probleme in die Jahre 2020/2021 verschoben. Da das Abwasser aus dem Gewerbegebiet "Am Ziegelstadel" der Kanalisation in der Augsburgener Straße zugeleitet wird, tritt dadurch eine weitere Verzögerung bei der Reduktion der Einleitungsmenge am MB RÜ 2.0 Künersbergerstraße ein. Die Sanierung der Augsburgenerstraße wurde bereits mehrfach verschoben und soll jetzt in den Jahren 2018 und 2019 erfolgen. Der zugesagte Bauentwurf wurde bis dato nicht vorgelegt. Eine Zustimmung zur Ausweisung weiterer Bau- oder Gewerbegebiete kann nur in Aussicht gestellt werden, nachdem die Sanierung der Augsburgener Straße erfolgt ist. Bis dahin ist die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Memmingerberg als nicht gesichert anzusehen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auch zur Bewirtschaftung des auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird keine Aussage getroffen. Einer Ableitung über den Niederschlagswasserkanal in der Augsburgener Straße kann wegen der derzeit bei Regenwetter stattfindenden Vermischung mit Schmutz-/Mischwasser nicht zugestimmt werden. Eine Versickerung im Bereich von Altlasten ist nicht oder nur unter hohen Anforderungen (Beseitigung der Altlast etc.) zulässig. Gemäß des Nr.

5.16 sind Altlasten (Kampfmittelreste, Boden-verunreinigungen) nicht auszuschließen. Eine Zustimmung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn detaillierte Aussagen zur Entwässerung vorliegen und die spezielle Situation im Planungsbereich berücksichtigt wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird auf die vorherigen Ausführungen zur Stellungnahme vom 02.03.2018 verwiesen.

Stellungnahme vom 04.04.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

1. Altlasten

Der Planungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des ehemaligen Fliegerhorstgeländes. Die Gesamtfläche ist als sog. Rüstungsalblast 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 der Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine entsprechende Kennzeichnung bezüglich eventuell vorhandene Altlasten wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und der Textteil zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

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 Wiederverwertung 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 und den Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet 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/Beiseitigung 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" aus-

drücklich 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:

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der vorherrschenden geologischen Verhältnisse nicht versickert sondern einem Rückhaltekanal zugeführt und dann anschließend in den Vorfluter "Haienbach" eingeleitet.

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. 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 Zustimmung zum geplanten Entwässerungskonzept wird zur Kenntnis genommen.

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:

Der Hinweis bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Die Planung liegt bereits zur Genehmigung dem Landratsamt vor und wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erstellt.

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 Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Bauausführung und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Bauausführung und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Stellungnahme vom 20.03.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 des Abwasserverbandes Memmingen-Land, Bad Grönenbach:

Stellungnahme:

Auf unsere Stellungnahme vom 24.04.2017 (siehe Anlage) wird hingewiesen. In dieser Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass die Einzugsgebietsfläche in der Schmutzfrachtberechnung 04 als Teilmischsystem mit 10% Befestigungsgrad enthalten ist. Es dürfen deshalb keine umfangreichen Niederschlagswässer zum Abfluss in Richtung Verbandskanal / Gruppenklärwerk gebracht werden. Der lt. "Planungsrechtliche Festsetzungen" Pkt. 2.18 geplante Regenrückhaltekanal ist entsprechend auszulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Sonder- und Gewerbegebiet wird gemäß der gemeindlichen Planung im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen, nördlich des Gebietes verlaufenden Sammler der Gemeinde Memmingerberg eingeleitet. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen kann gemäß der vorliegenden geologischen Untersuchungen nicht versickert werden. Es wird gesammelt und über einen Rückhaltekanal zugeführt und anschließend in einem eigenen RW-Kanal in den Vorfluter - Haienbach -eingeleitet. Die gesamte Planung ist wasserrechtlich beantragt in Abstimmung mit dem WWA Kempten.

Stellungnahme vom 24.04.2017:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist in der Auflage der Schmutzfrachtberechnung vom August 2004 flächenmäßig komplett enthalten (siehe Übersichtslageplan 3). Die Einzugsgebietsfläche ist in der SFB als Teilmischsystem mit 10% Befestigungsgrad enthalten. Scheinbar ist dementsprechend eine Versickerung des Niederschlagswassers geplant. Insbesondere die umfangreichen Stellplatzflächen dürfen nicht zum Abfluss in Richtung Verbandskanal / Gruppenklärwerk gebracht werden. Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten und die Genehmigungsfähigkeit ist durch die Aufsichtsbehörde zu prüfen. Die vorliegende Bauleitplanung hat auf die Belange des Abwasserverbandes größere Auswirkungen. Die Einhaltung der Kontingente der Gemeinde Memmingerberg wurde in der Schmutzfracht-berechnung vom Mai 2013 nachgewiesen. Die Einhaltung der Kontingente in der Zukunft wird anhand geplanter Messstationen überprüft. Diese befinden sich z.Z. in der Testphase. Für zukünftige gewerbliche und industrielle Einleitungen sind über dem Abwasserverband bei der Stadt Memmingen (GKW) eine Genehmigung zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 24.04.2017 wird zur Kenntnis genommen, zur Abwägung wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 20.03.2018 des Abwasserverbandes verwiesen.

Stellungnahme vom 05.04.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 der Gemeinde Ungerhausen:

Stellungnahme:

Der Gemeinderat hat zum Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" 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, siehe hierzu auch die entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Fachbereich Wasserrecht und den Lageplan bezüglich der Lage des Trinkwasserschutzgebietes in der Anlage.

Vorschläge der Verwaltung/Planer vom 27.02.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 vom Büro Klinger:

Stellungnahme:

1. Planzeichnung

Regenwasserkanal im alten Schleifweg ist Bestand (nicht geplant) und muss weiter bis zum geplanten Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße gezeichnet werden (siehe Planausschnitt).

Die Nutzungsschablone Z II steht außerhalb des Nutzungsfensters (siehe Planausschnitt)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan in Planzeichnung und Textteil entsprechend redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

2. Textteil

Die Legende auf Seite 19 muss um den Eintrag RW Kanal vorhanden ergänzt werden

Titel zu Punkt 2.18 Versickerung von Niederschlagswasser. ist falsch, da nicht versickert werden kann; Besser z. B. Behandlung von Niederschlagswasser.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan in Planzeichnung und Textteil entsprechend redaktionell angepasst.

Stellungnahme vom 08.06.2018 zur Fassung vom 18.04.2018.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht und Gewässeraufsicht, Mindelheim:

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf sowie zum Entwurf der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung nahmen wir bereits Stellung. In der uns nunmehr übersandten Fassung (Stand 18.04.2018) wurden die Änderungen gelb markiert. Hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung ist keine weitere Stellungnahme erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Abwasserbeseitigung

Zu den Bedenken, die wir mit Schreiben vom 20.10.2017 und 02.03.2018 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 Augsburgener Straße, nicht dem Stand der Technik entsprechende Mischwasserentlastungsanlage RÜ 3 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 bisher mit/zu der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung keine Aussagen getroffen. Die Ausweisung neuer Bau- oder Gewerbegebiete setzt eine gesicherte Erschließung - eine grundsätzlich gesicherte Abwasserbeseitigung der Gemeinde - voraus. Anhand der o.a. Bedenken bestehen derzeit an einer gesicherten Abwasserbeseitigung Zweifel. Mit der nun geplanten Herstellung des Trennsystems in der Augsburgers Straße, wird davon ausgegangen, dass sich zu der bestehenden Ableitungssituation der Schmutzwässer wesentliche hydraulische Verbesserungen einstellen werden. Die mit Herstellung des Trennsystems eintretenden Auswirkungen zur bestehenden Situation der Abwasserbeseitigung sind deshalb entsprechend darzustellen. Hinsichtlich Abwasserbeseitigung gilt dann damit die Zustimmung zur Ausweisung als erteilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Generalentwässerungsplan von 2012 wurde die Fläche „Sonder- und Industriegebiet Industriestraße“ bereits berücksichtigt. Der GEP wurde eng mit dem Abwasserverband Memmingen Land abgestimmt. Das Kontingent für die Schmutzfracht ist somit bereits berücksichtigt. In der Augsburgers Straße werden derzeit sowohl die Schmutz- als auch Regenwasserkanäle erneuert. Die Fertigstellung der Kanalisation ist für Ende 2019 geplant. Das bedeutet, dass bis zur Fertigstellung der Erschließung, der Bebauung und Nutzungsaufnahme im „Sonder- und Industriegebiet Industriestraße“, ebenfalls etwa Ende 2019, auch eine technisch einwandfreie Schmutzwasserkanalisation vorliegt. Das „Sonder- und Industriegebiet Industriestraße“ steht in keiner Verbindung zum RÜ 3 Rathaus, und zum Moosgraben, bzw. zu RÜ 1.0 Mühlenweg oder 2.0 Künersberg.

Stellungnahme:

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist auch in dieser Fassung unklar dargestellt. Im Textteil zum Bebauungsplan findet sich unter Nr. 2.18 die Aussage, dass nur das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einem neu zu errichtenden Regenrückhaltekanal gesammelt und zwischengespeichert werden soll, um anschließend gedrosselt der gemeindlichen Kanalisation zugeleitet zu werden. Demgegenüber sieht Nr. 9.2.3.3 eine Sammlung des gesamten auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor. Abweichend davon wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit (Versickerung) vorgeschrieben (Nr. 9.3.3.4).

Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde Memmingerberg mit Änderungsbescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 30.04.2018 über eine Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Bereich "Augsburger Straße" in den Haienbach inklusive der geplanten Baugebiete. Ein Anschluss der neu zu errichtenden Regenwasserkanäle im Planungsbereich "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" an den ebenfalls neu geplanten Niederschlagswasserkanal (Herstellung Trennsystem) in der Augsburgers Straße kann erst nach Abschluss der Sanierung bzw. Herstellung (voraussichtlich Ende 2019) erfolgen und zugestimmt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die unklare Darstellung zur Bewirtschaftung bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden im Sinne der Planklarheit entsprechend redaktionell angepasst. Im Zuge des Ausbaus der Augsburger Straße werden derzeit sowohl die Schmutz- als auch Regenwasserkanäle erneuert. Die Fertigstellung der Kanalisation ist für Ende 2019 geplant. Das bedeutet, dass bis zur Fertigstellung der Erschließung, der Bebauung und Nutzungsaufnahme im "Sonder- und Industriegebiet Industriestraße", ebenfalls etwa Ende 2019, auch eine technisch einwandfreie Regenwasserkanalisation vorliegt.

Stellungnahme vom 06.06.2018 zur Fassung vom 18.04.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

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

1. Altlasten

Nach Beendigung der Erdbaumaßnahme ist eine Untersuchung des Grundwassers an der im Planungsbereich neu errichteten Messstelle GW 6-neu auf die nachfolgend auflisteten Parameter vorzunehmen. Dies dient auch der Beurteilung, inwieweit bau- bzw. aushubbedingte Schadstoffverfrachtungen ins Grundwasser stattgefunden haben. Untersuchungsumfang Grundwasserbeprobung GW 6-neu:

- Vorortparameter (Färbung, Trübung, Geruch, Temperatur, pH-Wert, Leitfähigkeit, Sauerstoffgehalt)
- Calcium, Magnesium, Natrium, Kalium, Ammonium, Chlorid, Sulfat, Nitrat, DOC, AOX, Metalle (As, Pb, Cd, Cr-ges, Cu, Ni, Hg, Zn), KW-Index, PAK, PCB, LH KW, BTEX-Aromaten, PFC

Die Untersuchungsergebnisse der Grundwasserbeprobung sind in einem zusammenfassenden Ergebnisbericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise bezüglich der Untersuchung des Grundwassers und des Umfangs der erforderlichen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bei der konkreten Bauausführung berücksichtigt. Für das Bauleitplanverfahren besteht keine Relevanz.

Stellungnahme:

2. Siedlungsentwässerung:

Die Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet wurde bereits wasserrechtliche behandelt und vom Landratsamt Unterallgäu genehmigt. Mit den Ausführungen im Textteil besteht daher Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu der Zustimmung mit den Festsetzungen im Textteil wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 06.06.2018 zur Fassung vom 18.04.2018 des Abwasserverbandes Memminger-Land, Geschäftsstelle, Bad Grönenbach:

Stellungnahme:

Gemeinde Memmingerberg / Bebauungsplan "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" Entwurf vom 18.04.2018 / 15.05.2018 Stellungnahme Träger öffentlicher Belange vom 06.06.2018

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Auf unsere Stellungnahmen vom 24.04.2017 und 20.03.2018 wird hingewiesen.

Die in den vorgelegten Unterlagen eingearbeiteten Änderungen / Ergänzungen haben auf die Belange des Abwasserverbandes keine Auswirkung. Speziell aus den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange bzw. den Abwägungen konnte entnommen werden, dass der Drosselabfluss des Stauraumkanals für das Niederschlagswasser nun anschließend in einem eigenen Regenwasserkanal in den Vorfluter Haienbach eingeleitet werden soll. Damit werden die Verbandskanäle nicht zusätzlich belastet. Dies wird begrüßt. Natürlich muss dieser Regenwasserkanal den einschlägigen Vorschriften entsprechen und wasserrechtlich genehmigt sein. Auch wäre dem Abwasserverband sehr daran gelegen, wenn die innerörtliche Kanalisation möglichst bald das Ziel des Generalentwässerungsplanes erreicht und damit die 3 Regenüberläufe des Abwasserverbandes auf die genehmigten Abflussmengen eingestellt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen des Abwasserverbandes werden zur Kenntnis genommen. Die Bauarbeiten zur Herstellung des Regenwasserkanales werden entsprechend der einschlägigen Regelwerke und Vorschriften hergestellt. Die Bauarbeiten werden bis Oktober 2019 abgeschlossen sein. Die Genehmigung liegt bereits vor.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.06.2018:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt.
- Im Untergrund muss von schluffigen Bodenhorizonten mit wasserführenden Bodenschichten mit Sickerwasser/Schichtwasser ausgegangen werden, da im Hangbereich der Terrassenkante gefasste Quellaustritte bestehen. Bei Bohrungen der Planungsgesellschaft Lauck und Kalioras wurde in 3,0 m bis 3,7 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen.
- Dem Plangebiet 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 sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser zunächst zu sammeln und einem Regenrückhaltekanal zuzuführen. Anschließend wird es über einen Regenwasserkanal in den Vorfluter Haienbach eingeleitet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

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 Schmutzwassermenge. Dieses wird über die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation abgeführt.

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 27.06.2018:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet 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 die Lage des Plangebietes 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 größtenteils ursprünglich von Bäumen bewachsene Bereich des Plangebietes war für die lokale Kaltluftproduktion von geringer Bedeutung; jedoch produzierten die Gehölze Frischluft, die zur Staubfilterung sowie zum Temperatenausgleich beitrugen. Die im Norden liegende Wiesenfläche ist in geringem Maße bedeutsam für die Kaltluftproduktion, während die im südwestlichen Randbereich des Plangebietes noch bestehenden Gehölze Frischluft produzieren.
- 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 großklimatischen Voraussetzungen und die Lage im Raum kommt dem Plangebiet zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Fällung der Bäume und die Überbauung wird die Frischluftentstehung im Plangebiet weitgehend unterbunden und auf den im Westen des Plangebietes bestehenden 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.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die

Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.

- Die Planung führt zu einem geringen 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 27.06.2018:

Bestandsaufnahme:

- Memmingerberg liegt im Unteren Illertal des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Alpenvorlands. Das Plangebiet selbst befindet sich in östlicher Randlage des Ortszentrums von Memmingerberg. Vor den im Februar durchgeführten bauvorbereitenden Maßnahmen war das Plangebiet von Bäumen bewachsen. Im Norden und Süden des Plangebietes 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 das Plangebiet teilweise einsehbar ist. Vom westlich gelegenen Wohngebiet ist das Plangebiet 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 Plangebiet auf Grund seiner Kleinflächigkeit nur eine mittlere Bedeutung zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das geplante Gewerbe- und Sondergebiet erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Das bestehende Gehölz konnte baubedingt größtenteils nicht erhalten werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wurde im westlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche und innerhalb dieser bestehendes Gehölz als zu erhalten festgesetzt. Zudem sind auch innerhalb des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes Bäume zu pflanzen, um die Bebauung aufzulockern. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten

- Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die öffentlichen Grünflächen sowie die Verkehrsflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Höhenfestsetzungen für die Bebauung tragen dazu bei, das räumliche Ausmaß des Eingriffes in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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.

Stellungnahme vom 27.03.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz, Mindelheim:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente werden die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 e) der TA Lärm am nächsten Immissionsort (Adlerstraße 11, Memmingerberg, Unterallgäu) um 6 dB(A) unterschritten.

Aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hauptwache" vom 27.10.2017 - Berichtsnummer 3128/B5/stg - geht hervor, dass bei einer Betrachtung aller geplanten Gewerbe- und Industrieflächen des ehemaligen Flughafengeländes an dem Grundstück mit der Flurnummer 443/3 Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um 2 dB(A) vorliegen. Aus fachlicher Sicht wird deshalb empfohlen, die Emissionskontingente auf 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes der TA Lärm zu reduzieren, um im Hinblick auf die Gesamtbetrachtung und die weiteren geplanten Gewerbe- und Industriegebiete etwas mehr Spielraum zu haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Einwand ist unzutreffend. Es ist zutreffend, dass an dem Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße am nächsten gelegenen Immissionsort Adlerstraße 11 durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschritten werden. Es ist jedoch ausweislich der genannten schalltechnischen Untersuchung vom 27.10.2017 (Bericht Nr. 3128/B5/stg, Anhang A, Seite 17 oben) auch zutreffend, dass an diesem Immissionsort im Zusammenwirken aller Geräuschimmissionen aus den umliegenden Gebieten, die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten sondern unterschritten werden. Die vom Landratsamt in Bezug genommene Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 2 dB(A) tritt eben nicht am Immissionsort Adlerstraße 11 sondern am Immissionsort Fl.-Nr. 443/3 (Ostfass) auf. An diesem Immissionsort beträgt jedoch ausweislich der schalltechnischen Untersuchung (siehe dort Anhang A, Seite 18 unten) der Immissionsanteil aus dem SO-GE-Industriestraße nur 44,3 dB(A) tags und 29,3 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit um 10,7 dB(A), also wie vom Landratsamt gefordert um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Die Forderung des Landratsamts dahingehend, die Emissionskontingente für das SO-GE-Industriestraße so festzusetzen, dass am Grundstück mit der Flurnummer 443/3 das Immissionskontingent 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes liegt ist durch die Festsetzung bereits erfüllt. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Einwand trifft nicht zu bzw. die Empfehlung ist bereits erfüllt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.06.2018:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wurde vor Beginn der vorbereitenden Maßnahmen zur Bebauungsplanaufstellung nicht genutzt und war zum Großteil mit Bäumen bewachsen. Auf Grund der Einzäunung stand das Plangebiet nicht als Erholungsraum zur Verfügung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Damit durch das Zusammenwirken aller geräuschemittierenden SO-, GE- und GI-Gebiete an der dem Bebauungsplan nächstgelegenen Wohnbebauung südwestlich der Industriestraße keine

Überschreitungen von Immissionsrichtwerten auftreten, mussten die Flächen des SO- und GE Industriestraße hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen durch Geräuschkontingente beschränkt werden. Die Geräuschkontingentierung erfolgte nach DIN 45691. Auf Grund der in Gewerbegebieten üblicherweise erhöhten zulässigen gewerbegebietstypischen Geräuschemissionen, ist auch innerhalb des Plangebietes baulicher Schallschutz zu planen, der in den Festsetzungen beschrieben wird ("Schallgutachten zum Bebauungsplan Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße", Steger & Partner GmbH vom 22.12.2017)

- Die unversiegelte, größtenteils 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 zur Nahversorgung des westlich gelegenen Wohngebietes sowie eines Kreditinstituts ermöglicht. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche mit Fußweg von der westlich gelegenen Industriestraße geschaffen, die von Spaziergängern sowie Kunden genutzt werden kann.
- Insgesamt kommt es damit für das Schutzgut zu Verbesserungen.
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität im westlich angrenzenden Wohngebiet beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch". Durch die nächtliche Beleuchtung des Sonder- und Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in das nahe gelegene Wohngebiet und in die freie Landschaft kommen. Um den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, setzt der Bebauungsplan Einschränkungen zu Beleuchtung und Höhe von Werbeanlagen fest. Dadurch wird verhindert, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit brachliegenden abgeholzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).
- Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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 27.06.2018:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. 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 Unterallgäu 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 27.06.2018:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes 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 auf den Dächern ist möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren jährlichen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer 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 27.06.2018:

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 27.06.2018:

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/Biotop:

Etwa 1 km südwestlich des Planungsgebietes 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 Biotop liegen im Nordwesten und dem angrenzenden Wohngebiet im Westen.

Biotopverbund:

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der von Straßen eingekesselten Lage bereits jetzt eine geringe Bedeutung als Wanderkorridor darstellt. Zudem befinden sich im näheren Umfeld keine Biotope mit hohem Lebensraumwert (Wohngebiet, intensiv genutztes Grünland).

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 22.12.2015 und vom 25.04.2017 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme vom 22.12.2015:

Die Gemeinde Memmingerberg beabsichtigt, für einen Teilbereich des ehemaligen Fliegerhorstgeländes im Bereich zwischen Augsburgener 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 Einzelhandelnutzungen 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. Einzelhandelsgroßprojekte, 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.

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 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.

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.

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

Stellungnahme:

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 ausgeschlossen 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 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 Festsetzungen 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 30.05.2018 zur Fassung vom 18.04.2018 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Zu dem o.a. Bauleitplanvorhaben haben wir uns zuletzt mit Schreiben vom 03.04.2018 geäußert.

Die seinerzeit getroffenen Aussagen besitzen auch nach den nun vorgesehenen Änderungen weiterhin Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 03.04.2018 und der darin festgehaltenen Aussage, dass landesplanerische Belange der Planung nicht entgegenstehen wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahme:

Stellungnahme vom 03.04.2018:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Memmingerberg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie verschiedener Gewerbebetriebe zu schaffen. Konkret ist die Ausweisung eines Sondergebiets für einen großflächigen Vollsortimentsmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorgesehen. Der vorliegende Satzungsentwurf sieht für das geplante Gewerbegebiet einen Ausschluss von Einzelhandel vor, wobei eine Apotheke mit bis zu .250 m² Verkaufsfläche sowie Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe, medizinischer Fachhandel und Hörgerätekustiker mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 221 m² von diesem Ausschluss ausgenommen sind.

Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Hierzu haben wir Ihnen mit RS vom 22.12.2015 (Gz. 24-4622.8194-3/3) mitgeteilt, dass dem Vorhaben aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden kann, wenn die Gemeinde den Nachweis einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erbringt. Wie den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen ist, befindet sich eine Bushaltestelle in rd. 300 Metern Entfernung westlich des Vorhabenstandorts, wodurch eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV sichergestellt ist.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Gewerbegebiet ist aus unserer Sicht sichergestellt, dass die Entstehung einer landesplanerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomeration verhindert wird. Die Ansiedlung einer Apotheke mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 m² und weiterer medizinisch geprägter Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 221 m² in dem geplanten Gewerbegebiet führt aus landesplanerischer Sicht nicht zu einer anderen Bewertung. Insgesamt stehen den o.a. Bauleitplanvorhaben landesplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zu den getroffenen Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels und der Aussage, dass landesplanerische Belange der Planung nicht entgegenstehen wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.06.2018:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes "Donau-Iller" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe auch Kapitel 7.4.1 "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 10.02.2014):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Memmingerberg im Norden als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, Ladengebiete und Einkaufszentrum, im zentralen Bereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen sowie im Südwesten und Süden als Grünfläche dargestellt. Zudem ist im nördlichen an die Augsburgsberger Straße angrenzenden Bereich eine Grünfläche dargestellt, auf welcher Verbesserungsmaßnahmen des Landschafts- und Ortsbildes verwirklicht werden sollen.

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 08.01.2018 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "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.

Stellungnahme vom 26.04.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 des Rechtsanwaltes der Firma Herecon:

Stellungnahme:

Die unten von Ihnen angesprochenen Themen sind natürlich mit dem Kollegen Sommer abgestimmt. Eine verkürzte Auslegung wird aufgrund der Änderungen der Festsetzungen und des Umfangs erforderlich sein. Das insbesondere auch auf Bitte von Herrn Kollegen Sommer ergänzte Gutachten der BBE ist beigefügt. Dieses führt nunmehr auf Seite 31 klar aus, dass sich bei solchen Sortimenten auch ohne Verkaufsflächenbeschränkung kein Agglomerationsrisiko ergibt. Ich werde

Herrn Wotruba aber auch noch bitten, dies vorab mit Herrn Dr. Freund von der Regierung abzustimmen, damit wir hier im Zuge der verkürzten Auslegung keine diesbezügliche Einwendungen erhalten.

Nach derzeitiger Aussage des Gutachtens sind deshalb vom Einzelhandelsausschluss folgende Sortimenten ohne Verkaufsflächenbeschränkung auszunehmen:

Betriebe aus dem Gesundheitsbereich, insbesondere Apotheken, Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe, medizinischer Fachhandel, Hörgeräteakustiker, Optiker

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Büro BBE ist inzwischen eine entsprechende Abstimmung mit der Regierung von Schwaben erfolgt. Als Ergebnis wird folgende Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

Ausgenommen hiervon sind jedoch Betriebe aus dem Gesundheitsbereich, z.B. Apotheken, Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe, medizinischer Fachhandel, Hörgeräteakustiker und Optiker.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Bei den unten von Ihnen angesprochenen Punkten bitte ich Sie – soweit nicht schon geschehen – auch noch die Herausnahme der Dienstbarkeitsflächenfestsetzung im Süden (GE) zu berücksichtigen, da hier nur Hausanschlüsse liegen, die nicht zu Gunsten der Gemeinde gesichert werden müssen. Auch das habe ich in einem längeren Termin am vergangenen Dienstag mit Herrn RA Sommer besprochen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das entsprechende Leitungsrecht wird aus der Planzeichnung herausgenommen.

Stellungnahme:

Erweiterung des Umgriffs im Norden auf die Grundstücke Flurnummern 338/14 und nunmehr vollständig 1408/22 (bislang nur Teilfläche)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei den entsprechenden Flächen handelt es sich um bereits im Planfeststellungsverfahren zur Straßenplanung im Landschaftspflegerischen Begleitplan als Straßenbegleitgrün überplante Flächen. Eine erneute Überplanung dieser Flächen im Zuge des Bauleitplanverfahrens als Gewerbegebietsfläche (GE) für das Flurstück 1408/22 oder als Sondergebiet (SO) für das Flurstück 338/14 ist somit nicht ohne weiteres möglich. Der Umgriff wird somit

zwar auf diese Flächen erweitert, jedoch wird die Festsetzungen aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan übernommen und somit als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Stellungnahme vom 18.06.2018 zur Fassung vom 18.04.2018 der Stadt Memmingen, Stadtplanung:

Stellungnahme:

Für die Beteiligung an dem Bauleitplanverfahren durch das Schreiben des Planungsbüros Sieber, Lindau, vom 15.05.2018 möchten wir uns Bedanken.

Die von uns beantragte Fristverlängerung bis 10.07.2018 (interne Sitzungstermine des zuständigen II, Senats) wurde Ihrerseits leider abgelehnt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Einleitung werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Memmingen hat seitens der Gemeinde Memmingerberg eine umfangreiche Frist von 31.05.2018 bis zum 19.06.2018 eingeräumt bekommen. Diese Frist ging über die ursprünglich angesetzte Frist für die erneute Beteiligung von 2 Wochen hinaus (Frist zur Beteiligung vom 24.05.2018 bis zum 08.06.2018). Die gewährte Frist von demnach mehr als 2 ½ Wochen war nach Ansicht der Gemeinde Memmingerberg ausreichend, um eine entsprechende Stellungnahme abzugeben, zumal es keinen ersichtlichen zwingenden Grund für eine weitergehende Frist gab.

Stellungnahme:

Die Stadt Memmingen hat zu den Bauleitplanungen folgende Einwände:

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² fest. Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB unzulässig. Ausgenommen hiervon sind jedoch Betriebe aus dem Gesundheitsbereich, z. B. Apotheken, Sanitätshäuser., Orthopädiebetriebe, medizinischer Fachhandel, Hörgerätekustiker und Optiker. Dafür sind keine Flächenobergrenzen vorgesehen.

Da der Bebauungsplan keine flächenmäßige Begrenzung einzelner Sortimente vornimmt, kann die schädliche Auswirkung auf die Stadt Memmingen aus folgenden Gründen nicht ausgeschlossen werden.

- Durch die variablen Besatz des Dienstleistungsgebäudes (inkl. Facheinzelhandel) kann das Einzugsgebiet nicht valide berechnet werden. Ein valides Einzugsgebiet ist jedoch Grundlage einer jeden Auswirkungsuntersuchung.
- Eine Beschränkung auf bestimmte Betriebstypen im Bereich Gesundheitseinzelhandel wird ebenso nicht vorgenommen. Die Betriebstypen selbst werden im Bebauungsplan nur beispielhaft genannt. Dadurch ist nur eine beispielhafte Auswirkungsanalyse möglich.

- Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine mangelnde Flächenbeschränkung eine Einzelhandelsagglomeration im Gesundheitsbereich. Auch ohne Hinzurechnung der Flächen des Lebensmittelmarkts kann durch Zusammenschluss mehrerer Fachgeschäfte im Gesundheitsbereich eine Agglomeration von weit über 800 m² VF Gesamtfläche entstehen. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass davon eine schädliche Wirkung auf die Zentralen Versorgungsbereiche Memmingsens ausgeht. Eine Auswirkungsanalyse wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt. Es wurde lediglich das offene Marktpotenzial unter falschen Annahmen berechnet. Aus Sicht der Stadt Memmingen sind zwingend die Betriebsflächen festzuschreiben, und der Besatz des Gesundheitszentrums festzulegen. Die Unterschiedlichen Sortimente im Bereich Gesundheitseinzelhandel sind abschließend zu nennen. Darauf aufbauend kann dann eine valid Auswirkungsanalyse durchgeführt werden, per vorliegenden Analyse der BBE liegen so viele veränderbare Variablen zu Grunde, dass eine verbindliche Aussage zur Auswirkung unmöglich ist. Kritische Würdigung der BBE-Auswirkungsanalyse im Bereich Gesundheitszentrum/Facheinzelhandel:
- Aus der Analyse ist nicht erkennbar, wie das Einzugsgebiet des Gesundheitszentrums ermittelt wurde. So fehlen jegliche Angaben zur Mieterstruktur des Gesundheitszentrums sowie die flächenmäßige Aufteilung des Facheinzelhandels. Dies ist jedoch entscheidend für die Attraktivität und das erwartete Einzugsgebiet. Auch ist bei einem eher unattraktivem Besatz ist davon auszugehen, dass zumindest der gesamte Memminger Osten dieses Angebot nutzt. Das betrachtete Marktgebiet ist aus unserer Sicht zu klein gewählt.
- Bei der Berechnung des offenen Marktpotenzials wurden nur Betriebe aus dem Einzugsgebiet betrachtet. Es ist jedoch so, dass das entsprechende Angebot von Memminger Unternehmen bereitgestellt und aktuell dort vom Großteil des Einzugsgebiets nachgefragt wird. Dies führt beispielsweise bei der Berechnung des Marktpotentials für Orthopädie zu folgendem Fehler. Hier wird davon ausgegangen, dass im Einzugsgebiet aktuell kein Sanitätshaus vorhanden ist. Weitergeht die Berechnung davon aus, dass die gesamte Nachfrage aus dem Einzugsgebiet demnach einem neu geplanten Sanitätshaus zur Verfügung steht. Jedoch Ist das nächste Sanitätshaus vom Memminger Osten im Schnitt einen Kilometer entfernt, der Projektstandort dagegen zwei Kilometer. Die gesamte Nachfrage des Einzugsgebiets nun dem neuen Standort als Marktpotential zuzuschreiben ist nicht nachvollziehbar. Besonders kritisch ist dabei zu sehen, dass im weiteren Schritt daraus die möglichen Verkaufsflächen berechnet werden.
- Die Auswirkung auf bestehende Betriebe, die von der geplanten Einzelhandelsnutzung im Bereich Apotheken, Sanitätshäuser/Orthopädie, Optiker und Hörakustik betroffen sind, wurde nicht berechnet. Analog der Auswirkungsuntersuchung des Lebensmitteleinzelhandels muss die Auswirkung auf Betriebe in den zentralen Orten (Innenstadt, GG-Nord,...) betrachtet werden. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die Ziele aus dem Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) in folgenden Punkten nicht berücksichtigt sind:
- 2.1.3 Vorzug der zentralen Orte; Laut BBE-Verträglichkeitsgutachten plant Heracon die Entwicklung eines gemischten Objekts im Bereich Medizin und Dienstleistungen. Einschränkungen

sind dabei nicht vorgesehen. Es besteht die Gefahr, dass hier ein Medizinisches Versorgungszentrum entsteht. Dies ist gemäß LEP zentralen Orten zulässig und darf bei Grundzentren nicht über die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung hinausgehen. Nicht möglich ist jedoch eine solches Vorhaben in Orten ohne jegliche zentralörtliche Relevanz wie Memmingerberg.

- 3.1 Flächensparen: Durch die Schließung des Fliegerhorstes Memmingerberg wurden im Rahmen der Konversion zahlreiche Flächen in Bestandsobjekten frei. Diese sind bis heute teilweise ungenutzt und könnten einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Eine massive Neubebauung im Bereich Büro/Dienstleistungen auf der Grünen Wiese, die zwar auf dem Konversionsgelände liegt, kann weder mit der Konversion noch mit dem angeblich nicht vorhandenen Angebot gerechtfertigt werden.
- 5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Da die Agglomeration nicht ausgeschlossen werden kann, ist gemäß Wort-Case Betrachtung von einer nicht zulässigen Agglomeration auszugehen.

Zusammenfassend wird für das Gesundheitszentrum im Gewerbegebiet GE eine maximale Obergrenze sämtlicher Verkaufsflächen aus dem Gesundheitsbereich von max. 800 m* gefordert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Weder die Gemeinde Memmingerberg noch der Vorhabenträger planen an dieser Stelle ein Gesundheitszentrum. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sind die wesentlichen Planungsziele die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines zentralen Verwaltungssitzes für die VR-Bank. Hierfür werden innerhalb des Planungsumgriffs zwei Teilgebiete in Form eines Sonder- und eines Gewerbegebiets festgesetzt. Die VR-Bank wird Eigentümerin des gesamten Gewerbegebiets.

Um das Risiko einer potentiellen Agglomeration im Einzelhandelsbereich zwischen dem Lebensmittelvollsortimenter im Sondergebiet und weiteren agglomerationstypischen Einzelhandelsbetrieben, wie z.B. Getränke- und Drogeriemärkten, die jeder für sich genommen in einem Gewerbegebiet bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig sind, zu vermeiden, wurde der Einzelhandel im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Die hiervon wiederum zugelassene Ausnahme für Einzelhandel aus dem Gesundheitsbereich ist aber möglich, weil die Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH (nachfolgend BBE) vom 30.04.2018 insoweit zu dem Ergebnis gelangt, dass es zwar ein Verkaufspotential für solche Einzelhandelsortimente in der Gemeinde Memmingerberg gibt, dass dieses aber wegen der bereits guten Versorgung der Stadt Memmingen mit Einzelhandelsbetrieben aus dem Gesundheitsbereich keinen Umfang erreicht, der zu Betriebsgrößen führt, die zu einer Magnetwirkung solcher Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Memmingerberg führen. Vielmehr wird es sich dabei zusammen mit verschiedensten Dienstleistungen um den zentralen Verwaltungsstandort der VR-Bank ergänzende Nutzungen handeln.

Die von der Stadt Memmingen geforderte Verkaufsflächenbeschränkung bezogen auf alle Verkaufsflächen aus dem Gesundheitsbereich in einem Gewerbegebiet ist unabhängig davon planungsrechtlich nicht möglich. Nach der Rechtsprechung des BVerwG bietet das Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage für eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung für den Einzelhandel oder für bestimmte Bereiche des Einzelhandels (hier Gesundheitsbereich) – eine diesbezügliche Festsetzung wäre somit unwirksam. Hinzu kommt, dass der Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet vorliegend weder dazu dient noch grundsätzlich erforderlich ist, um diesbezügliche Agglomerationen innerhalb des Gewerbegebiets zu vermeiden, sondern vielmehr eine Agglomeration mit dem im benachbarten Sondergebiet festgesetzten Lebensmittelvollsortimenter. Im Hinblick darauf ist somit auch keine Sortimentsbeschränkung innerhalb des ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels aus dem Gesundheitsbereich erforderlich.

Ein Gesundheits"einkaufszentrum", mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m², wie von der Stadt Memmingen befürchtet, ist in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich bereits per se unzulässig, weil die Baunutzungsverordnung solche Betriebe nur in Kern- und Sondergebieten als zulässig definiert.

Ziff. 1 der Stellungnahme der BBE vom 30.04.2018 stellt hinsichtlich der Planung nur auf die maßgeblich zu beurteilenden Einzelhandelsnutzungen ab. Die im Gewerbegebiet geplante Verwaltungszentrale der VR-Bank findet deshalb dort keine Erwähnung. Eine Kombination aus medizinischen Dienstleistungen und diese ergänzendem Einzelhandel ist neben der zentralen Verwaltungs- und den sonstigen Dienstleistungsnutzungen nur soweit möglich, wie das in einem Gewerbegebiet immer der Fall ist. Ein Verstoß gegen die Ziele des Landesentwicklungsplans in Bezug auf medizinische Versorgungszentren ist deshalb nicht ersichtlich.

Für das Planungsziel "Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Verwaltungszentrale für eine Bank", für die planungsrechtlich spezielle Rahmenbedingungen, wie eine erschließungstechnisch zentrale Lage mit ÖPNV-Anbindung erforderlich sind, ist die Nutzung von Bestandsgebäuden – unabhängig davon, dass derzeit auch das weitere Fliegerhorstareal planungsrechtlich neu entwickelt wird – nicht geeignet. Der deshalb für die Gebietsausweisung ausgewählte Standort ist somit erforderlich. Er entspricht sowohl dem Anbindungs- als auch dem Entwicklungsgebot und schließt die Lücke zu der östlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Der Lebensmittelvollsortimenter ist nach dem Landesentwicklungsplan bis zu der hier maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² in der Gemeinde Memmingerberg zulässig. Ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist weder beabsichtigt noch in dem benachbarten Gewerbegebiet möglich. Eine Agglomeration zwischen dem Lebensmittelvollsortimenter und dem im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel im Gesundheitsbereich kann aufgrund der Sortimente und der fehlenden Geeignetheit des Standorts für eine dortige Magnetwirkung solcher Einzelhandelsbetriebe gemäß der Stellungnahme der BBE ausgeschlossen werden.

Sowohl die Regierung von Schwaben als auch der Regionalverband Donau Iller haben insoweit keine Einwände vorgebracht.

Vorschläge der Verwaltung/Planer vom 29.06.2018 zur Fassung vom 18.04.2018 des Rechtsanwaltes der Firma Herecon:

Stellungnahme:

Gestern haben wir erfolgreich den städtebaulichen Vertrag beurkundet. Bestandteil war auch der Bebauungsplan mit Begründung. Dieser wurde vom Notar vollständig als Anlage zum städtebaulichen Vertrag verlesen.

Beim Durchlesen sind uns noch einige Punkte aufgefallen -teils formaler, teils inhaltlicher Natur-, die vor Satzungsbeschluss angepasst werden müssten. Bei den Festsetzungen handelt es sich nur um Schreibfehler, so dass keine inhaltliche Änderung erfolgt. Bei der Begründung sind es auch kleinere inhaltliche Änderungen. Da die Begründung bis auf Einzelfallausnahmen, die hier nicht vorliegen, auch ohne erneute Auslegung bzw. Beteiligung Träger öffentlicher Belange geändert werden kann (vgl. den Auszug aus der Kommentarliteratur hierzu), bitte ich Sie, die im Anhang beigefügten handschriftlichen Anmerkungen zu prüfen, zu ergänzen bzw. abzuändern.

Wesentliche inhaltliche Änderung ist – auf diese hatte der Notar hingewiesen, da er die meisten der diesbezüglich betroffenen Flächen bereits veräußert hat –, dass das obere Luftbild auf Seite 64 der Begründung nicht mehr richtig ist, weil im Süden des Plangebiets bereits Wohnbebauung realisiert wurde. Das ist auch auf dem aktuellen Luftbild deutlich erkennbar. Das Schallschutzgutachten von Herrn Steger berücksichtigt diese bereits ebenfalls. Dieses Thema taucht auch immer wieder im Text auf: Ziffern 8.1.2.1, 9.1.1.2, 9.2.1.7, 9.3.3.2. Die textl. Punkte hierzu sind im Anhang noch nicht handschriftlich berücksichtigt, weil ich das Dokument erst dahingehend durchsuchen musste.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Es sind keine Änderungen, die einer erneuten Auslegung bedürfen, sondern redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen von Rechtschreibfehlern im Textteil des Bebauungsplanes.

2.1.2 Erschließungsplanung, Straßenverkehr:

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 Firma 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf den Umgang mit beschädigten oder zerstörten Vermessungszeichen werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Gemeinde Memmingen wird wie vorgeschlagen ein entsprechender Antrag beim ADBV Memmingen gestellt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.04.2017 der Deutschen Telekom:

Stellungnahme:

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.

Stellungnahme vom 15.03.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbau, Mindelheim:

Stellungnahme:

Als Baulastträger der Kreisstraßen im Landkreis Unterallgäu sind wir von o. g. Bebauungsplan an der Kreisstraße MN 17 tangiert.

Diesem können wir zustimmen, da durch den Bau einer Linksabbiegespur auf der Augsburgersstraße ein Rückstau auf den Kreisverkehrsplatz der Kreisstraße MN 17 ausgeschlossen werden kann.

Die Planung wurde bereits mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abgestimmt.

Des Weiteren sollten auch die Sichtdreiecke auf den Radweg, welcher parallel zur Augsburgersstraße verläuft, eingetragen und freigehalten werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und die angeregten Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen.

Diese liegen auf dem Radweg selbst, bzw. auf dem Begleitgrün und dem Fußweg, wo weder Bebauung noch Bepflanzung vorgesehen war.

Stellungnahme vom 23.02.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Memmingen:

Stellungnahme:

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

Wir haben bereits mit Schreiben vom 04.04.2017, VM 2323, auf unsere Belange hingewiesen. Sie gelten unverändert fort.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 04.04.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 27.02.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

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:

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, PT1 23 Gablinger 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:

Der Hinweis auf bestehende Leitungen der Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Maßnahmen und Bautätigkeiten zur Erschließung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 28.02.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf bestehende Leitungen und Anlagen der LEW Verteilernetz GmbH und der Verweis auf die Stellungnahme vom 25.04.2018 werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Maßnahmen und Bautätigkeiten zur Erschließung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Stellungnahme vom 25.04.2017:

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 Auspflöckungs-, 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://geoportal.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.

2.1.3 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, München:

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 26.04.2017 der 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 Memminger GmbH (vormals Allgäu Airport GmbH & Co. KG) ist der Betreiber des Verkehrsflughafen Memminger, einer von drei Verkehrsflughäfen in Bayern. Der Verkehrsflughafen Memminger 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 Memminger. 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 Memminger. 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 20.04.2017 der 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 Memminger 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 14.02.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 der Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München:

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Memminger. 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. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen keine Bauhöhen von 25m oberhalb des Flugplatzbezugspunktes vor, dementsprechend ist keine luftrechtliche Zustimmung nötig. Der Hinweis auf die Immissionen des nahen Verkehrsflughafens wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) und eines Sondergebietes (SO) ist mit keinen Konflikten zu rechnen.

2.1.4 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 Herrn Zeiler 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.

2.1.5 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.

Stellungnahme vom 07.03.2018 zur Fassung vom 05.02.2018 des Kreisbrandrates Unterallgäu, Mindelheim:

Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

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.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

Anlage Fachinformation für Feuerwehren

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Gemeinde Memmingerberg hat bereits im Jahr 2016 durch ein Festsetzungskonzept den klaren planerischen Willen zum Ausdruck gebracht, die ortsnah gelegene Fläche einer Nachnutzung zuzuführen. Um die Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und die sehr konkrete Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Memmingerberg bedienen zu können, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebietes Industriestraße" ein Sondergebiet (SO) und einem Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden zwecks der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Sondergebiet (SO) und einem Standort für einen Verwaltungssitz einer Bank sowie weitere Gebäude im Bereich des Gewerbegebietes (GE).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße" ist es der Gemeinde Memmingerberg somit nicht möglich dieser sehr konkreten Nachfrage und des Bedarfes der Bevölkerung gerecht zu werden, sowie die ehemals militärisch genutzten Fläche städtebaulich sinnvoll zu nutzen. Die Gemeinde Memmingerberg ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten, sowie die sich im Gemeindegebiet befindlichen und teilweise brachliegenden Konversionsflächen einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Der Gemeinde Memmingerberg erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/ Standort-Wahl:

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". Zudem wurde von Seiten der Gemeinde Memmingerberg der planerische Wille geäußert, der ortsnah gelegenen ehemals militärisch genutzten Fläche eine Nachnutzung zuzuführen.

3.2.1 Vorentwurfs-Alternativen:

Es wurden keine Planungsalternativen erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO Vollsortimentmarkt) im Nordwesten sowie einem Gewerbegebiet (GE) im Osten festgesetzt. Diese Aufteilung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche und Nutzungen innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet GE sowie des Sondergebietes SO ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Sonder-, Gewerbe- und Industriegebiete. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

Unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zu gelassen werden, sofern sie weder Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße im Plangebiet in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN im Plangebiet schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise dahingehend, dass die Länge von Hauptgebäuden max. 69 m in jegliche Richtung betragen darf. Diese festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um eine möglichst flexible Anordnung von Baukörpern innerhalb eines durch Baugrenzen vorgegebenen Bereiches zu ermöglichen. Die Vorgaben zielen dabei auf möglichst quadratische und damit punktförmig in Erscheinung tretende Gebäude ab.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Das auszuweisende Baugebiet wird über eine im Zuge der Erschließung des Plangebietes neu zu schaffende Zufahrt an die "Augsburger Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht auch eine Anschlussmöglichkeit an die Bundesautobahn "A 96", wodurch das benachbarte Mittelzentrum Memmingen erreichbar ist und überregionale Anbindungen möglich sind. Eine weitere Zufahrt wird über die entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende "Industriestraße" geschaffen. Weiterhin besteht eine Anbindung an den "Allgäu Airport" über die "Augsburger Straße" und die anschließende "Flughafen Straße".

.....
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

Planer:

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