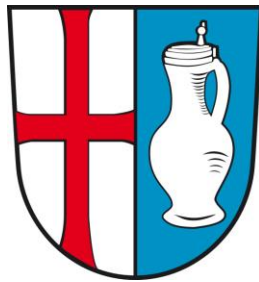


GEMEINDE MEMMINGERBERG

LANDKREIS UNTERALLGÄU



Begründung

Bebauungsplan

GEWERBEGEBIET "HAUPTWACHE"

Fassung vom 22.09.2015

Erstellt durch

KLINGER Ingenieur GmbH
Telefon 08374-241200

Glaserstraße 2
Fax 0831-2412014

87463 Dietmannsried
klinger@ib-klinger.de

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
Telefon 0821-62008

Werdenfelser Straße 27d
Fax 03222-3703617

86163 Augsburg
buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANES	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Örtliche Rahmenbedingungen	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Grünordnungsplan	4
4	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
4.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
4.2	Angrenzende Bebauung	5
4.3	Verkehrliche Erschließung	5
5	KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT	6
5.1	Verkehrskonzept überörtlich	6
5.2	Verkehrskonzept Gewerbegebiet	6
6.	FESTSETZUNGSKONZEPT	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Stellplätze und Garagen	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung	7
6.4	Bauweise	8
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.6	Ver- und Entsorgungsleitungen	8
6.7	Ableitung von Schmutzwasser	8
6.8	Spezielles Verfahren für den Bauantrag	9

6.9 Wasserversorgung / Feuerschutz.....	9
6.10 Einfriedungen.....	9
6.11 Grundstückszufahrten	9
6.12 Werbeanlagen	9
6.13 Sichtdreiecke	10
6.14 Lärmemissionskontingent.....	10
7 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	11
7.1 Grünordnung	11
7.2 Standortbedingungen von Straßenräumen	12
7.3 Ausgleichsmaßnahmen	13

1. Allgemeines

Durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hauptwache" wird eine Fläche von ca. 10 ha für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

Die Flächen sind im Besitz der Investoren. Die Erschließung und den Übergang der Straßengrundstücke in das Eigentum der Gemeinde Memmingerberg regelt ein städtebaulicher Vertrag.

2. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes

Da der gesamte ehemalige NATO-Flugplatz sich über die Gemeinden Memmingerberg, Benningen und Hawangen erstreckt, wurde für die Erarbeitung eines zukünftigen globalen Nutzungskonzeptes von den Gemeinden der Zweckverband "Konversion Fliegerhorst Memmingerberg" gegründet.

Für den Zweckverband Konversion Fliegerhorst Memmingerberg liegt eine gebilligte Entwicklungsvariante für die zukünftige städtebauliche Nutzung in Form der sog. „Variante 4 neu: Bildung, Gewerbe, Freizeit und Erholung“ als informelle Planung vor. Diese Variante, wie auch eine weiter ausgearbeitete „Entwicklungsvariante 1 (Arbeitsvariante): Bildung, Gewerbe und Regionalflughafen“ für den Fall einer Rechtskraft eines Regionalflughafens Allgäu entwickelt, sehen für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen mit Wald/Gehölz und sonstigen Grünflächen vor.

Aufgrund Anfragen von Investoren nach Gewerbe und Industriegrundstücken wird ein Bebauungsplan für Gewerbe- und Industrieflächen aufgestellt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, der naturschutzrechtlichen Belange sowie zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt vollständig auf dem ehemaligen Militärflughafengebiet und wird derzeit nicht genutzt. Das Areal befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Regionalflughafen Allgäu Airport im Osten, dem in Aufstellung der Bauleitplanung befindlichen Gewerbegebiet "Fliegerhorst Nord" im Westen und Süden sowie dem bestehenden Gewerbegebiet "Am Ziegelstadel".

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist die überplante Fläche als gewerbliche Baufläche aus.

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Grünordnungsplan

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Inhalte des Grünordnungsplanes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Fläche des Plangebietes ist auf dem Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung begrenzt und ca. 104.040 m² groß.

4.2 Angrenzende Bebauung

Die Fläche des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch ein Gewerbegebiet

Im Osten durch die angrenzenden Flächen des Allgäu Airports

Im Süden durch teilweise in Aufstellung befindliches Gewerbegebiet, bzw. den Flächen des Allgäu Airports

Im Westen durch ein in Aufstellung befindliches Gewerbegebiet

4.3 Verkehrliche Erschließung

Im Norden führt die von Memmingerberg nach Ungerhausen in Ost – West Richtung verlaufende Kreisstraße MN 17 vorbei. Der Landkreis baut derzeit die teilweise Verlegung der Kreisstraße mit zentralem Kreisverkehr und direkter Anbindung an die A96 - Autobahnanschlussstelle Memmingerberg. Das Plangebiet Hauptwache wird von diesem Kreisverkehr aus über die Flughafenstraße erreicht.

5. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

5.1 Verkehrskonzept überörtlich

Das Bebauungsplangebiet kann über die erst kürzlich ausgebaute Flughafenstraße angefahren werden. Um der bereits durch den Flughafenverkehr stark gestiegenen Verkehrsbelastung in der Gemeinde Memmingerberg Rechnung zu tragen ist eine Umgehungsstraße mit direkter Anbindung an die A96 - Autobahnanschlussstelle Memmingerberg in Bau. Durch einen geplanten zentralen Kreisverkehr nordwestlich des Plangebietes erfolgt die Anbindung an die Augsburgener Straße Richtung Memmingerberg die MN 17 Richtung Ungerhausen sowie die in Bau befindliche Umgehungsstraße zur Autobahnanschlussstelle der A 96 Memmingen.

5.2 Verkehrskonzept Gewerbegebiet

Die Schwabenstraße und die Allgäustraße bilden die Hapterschließungsstraßen. Die weiteren Erschließungen innerhalb der Grundstücke erfolgen durch die Eigentümer der Baugrundstücke.

Die Hapterschließungsstraßen sollen folgende Abmessungen haben:

Fahrbahnbreite	6,50 m
Grünstreifen / Sickerstreifen	3,50 m
Fußgängerweg	1,50 m

6. Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO werden Einschränkungen festgesetzt (nicht Zulässig sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten und Stellplätze und Garagen für die gewerbliche Vermietung) um den Bedarf für Gewerbebetriebe aller Art (vergl. § 8, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) tatsächlich decken zu können.

Für die Festsetzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO werden ebenfalls Einschränkungen festgesetzt (nicht Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit erheblichen Umweltbelastungen, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Stellplätze und Garagen für die gewerbliche Vermietung) um den Bedarf für Gewerbebetriebe aller Art (vergl. § 9, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) tatsächlich decken zu können.

6.2 Stellplätze und Garagen

Ein öffentliches Interesse an Parkplätzen ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Anzahl der benötigten Stellplätze sind durch die Bauherren zu ermitteln und auf eigenem Grund zur Verfügung zu stellen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GFZ) wird eine von der Grundstücksgröße abhängige Zielvorgabe getroffen. Es wird der gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstwert für die Grundflächenzahl gewählt, um die größtmögliche Bebaubarkeit zu gewährleisten.

Die zulässige Firsthöhe wird auf ein erforderliches Höchstmaß festgelegt. Es wird hierbei berücksichtigt, dass die geplante Eingrünung der Baugrundstücke diese auch tatsächlich abschirmen kann. Überschreitungen sind im Rahmen des § 18 BauNVO zulässig. Der erforderliche Bezugspunkt wird auf das vorhandene Gelände, welches als relativ eben anzusehen ist, festgesetzt.

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens gemäß §12 LuftVG.

Die maximale Dachneigung von 0 - 45 Grad ermöglicht viele Dachformen wie Flach-, Pult-, oder Satteldächer. Als Sonderform ist im Bereich der Industrieflächen (GI) das Sheddach zugelassen. Hierdurch wird gerade bei großflächigen Gebäuden wie z.B. Fertigungshallen die Möglichkeit zur Anbringung von Sonnenkollektoren auf dem Dach und gleichzeitiger Schaffung von Lichtbändern eröffnet.

Die Dachflächenbegrünung ist zulässig, da sie aus ökologischer Sicht als besonders wertvoll anzusehen ist.

6.4 Bauweise

Die offene Bauweise mit der Ergänzung, dass Gebäude auch länger bzw. breiter als 50 m sein dürfen ermöglicht die Errichtung von großen Hallen und Gebäuden. Die Einhaltung der Abstandsflächen muss entsprechend berücksichtigt werden. Die Grenzabstände werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gewahrt.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, in Verbindung mit der abweichenden Bauweise wird eine möglichst freie Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Einhaltung eines aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Mindestabstandes zu den Grenzen geschaffen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich die zum Großteil ungenutzten Gebäude des ehemaligen Militärflughafens. Die im Bereich der Festsetzungen für Pflanzgebot bzw. außerhalb der Baugrenzen befindlichen Gebäude genießen Bestandsschutz für die Dauer ihrer Erhaltung. Nach einem Abriss treten die Festschreibungen des Bebauungsplanes in Kraft.

6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen, wie z.B. Kanal- und Wasserleitungen aber auch Kabelleitungen wie z.B. Strom- und Telefonleitungen, in den öffentlichen Raum ist ein Zugang durch das Betriebspersonal jederzeit möglich. Diese Leitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu führen.

Auf den privaten Grundstücken verlaufen zahlreiche Kanal- und Kabelleitungen, die zum Teil noch in Betrieb sind. Die Mischwasserkanäle werden nach kompletter Umstellung auf das Trennsystem weitgehend nicht mehr benötigt. Die Kabelleitungen hingegen werden vermutlich auch in Zukunft weiter betrieben. Auskünfte hierüber geben die jeweiligen Betreiber.

6.7 Ableitung von Schmutzwasser

Durch die Schaffung eines Trennsystems werden die Belange des Gewässerschutzes berücksichtigt. Langfristig wird für die Gewerbe- und Industrieflächen auch außerhalb des Plangebietes, die allesamt im Trennsystem entsorgt werden, sowie für den Allgäu Airport ein eigener Abwasserkanal in der Augsburgsberger Straße zum Hauptsammler des Abwasserverbandes Memmingen Land geschaffen. Dies ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Memmingerberg entsprechend verankert.

6.8 Spezielles Verfahren für den Bauantrag

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Militärflughafens, der im 2. Weltkrieg mehrfach stark bombardiert wurde. Die Gesamtfläche ist als Rüstungsalast im Altlastenkataster Bayern kartiert. Sowohl aus der ehemaligen Nutzung als auch aus den Folgen der Bombardierungen ergeben sich potentielle Gefahren, auf die durch die Festsetzungen von speziellen Verfahren für den Bauantrag entsprechend reagiert wird. So sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Bauantrag folgende Unterlagen mitzubringen:

- Kampfmittelfreigabe
- Gutachten zur Orientierenden Altlastenuntersuchung mit bodenschutz- und abfallrechtlicher Beurteilung
- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für Versickeranlagen

Ohne diese Unterlagen ist eine Baufreigabe durch das Landratsamt nicht möglich. In den Festsetzungen werden zusätzlich auch das Vorgehen beim Auffinden von Altlasten, sowie die Dokumentation hierzu festgesetzt. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ein erlaubnisfreies Versickern wird aber grundsätzlich ausgeschlossen. Auf die entsprechenden einschlägigen Vorschriften wird hingewiesen.

6.9 Wasserversorgung / Feuerschutz

Um die Wasserversorgung und den Feuerschutz sicherzustellen, wurde durch die Gemeinde Memmingerberg bereits eine neue Hauptversorgungsleitung, sowie eine Druckerhöhungsstation errichtet.

6.10 Einfriedungen

Um Kleintieren den Wechsel zwischen den Flächen zu ermöglichen, wird eine maximale Höhe von 5 cm für trennende Elemente wie Sockelmauern, Rabatten o. ä., sowie Durchlässe für Kleinsäuger wie z.B. Igel vorgeschrieben.

6.11 Grundstückszufahrten

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken soll ausschließlich von den Erschließungsstraßen aus erfolgen. Hierdurch wird der äußere Verkehr nicht behindert. Bereiche in denen eine Grundstückszufahrt nicht erlaubt ist, sind durch Planzeichen ausgewiesen.

6.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich erlaubt, sollen aber nicht dominieren. Durch die Festsetzungen wird ein ausgewogenes Verhältnis erreicht.

6.13 Sichtdreiecke

Die Abmessungen der Sichtdreiecke sind der RAS 2006 entnommen und für eine Geschwindigkeit von 50 km/h ermittelt. Sie haben eine Seitenlänge von 70 m. Auf eine Annäherungssicht kann innerhalb bebauter Gebiete verzichtet werden.

6.14 Lärmemissionskontingent

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 12.12.2013 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für das Plangebiet höchstzulässige Emissionen in Form von zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} tags und nachts als Instrumentarium zur Festsetzung im Bebauungsplan dimensioniert.

Mit diesen zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} tags und nachts ist sichergestellt, dass selbst unter Berücksichtigung der derzeit bereits in der näheren Umgebung gegebenen gewerblichen Nutzung die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen gewährleistet ist.

7. Grünordnerisches Konzept

7.1 Grünordnung

Das Gewerbegebiet liegt zentral eingebettet innerhalb eines gewerblich überbauten Raumes. Eine direkte flächenbezogene Verbindung zur freien Flur über durchgängige Grünstrukturen besteht nicht. Die Erhaltung des dominanten Gehölzbestandes und der großflächigen Grünflächen ist dem städtebaulichen Ziel „Entwicklung gewerblicher Flächen“ untergeordnet worden. Dementsprechend werden Erhaltungsmaßnahmen für bestehende grünordnerische Maßnahmen nicht festgesetzt.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden daher neue Grünstrukturen mit Bezug zur geplanten gewerblichen Nutzung aufgebaut werden.

bedingt durch die Ergebnisse des Umweltberichtes sind hierbei die Ziele

- grünordnerische Einbindung der gewerblichen Bauten in die Ortssilhouette und in den öffentlichen Straßenraum
- Ersatzstrukturen für angepasste Tierarten
- auf das Baugebiet bezogene Feinstaubfilterung
- Minderung der Erwärmung durch Versiegelung

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt durch die Festsetzung

- von Baumreihen mit der Laubgehölzen der Wuchsklasse I begleitend zu den Straßen in einem 5 m breiten Grünstreifen und
- eines allgemeinen Durchgrünanteiles von 20 %.

Die Überstellung von Stellplätzen / Parkplätze mit großkronigen Gehölzen, die Anerkennung von Dachbegrünung, die flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, der Schutz des Oberbodens und die Anerkennung erhaltenen Gehölzbestandes bei der allgemeine Durchgrünung sind flankierende Maßnahmen. Durch sie soll ein Anreiz gegeben werden Gehölzbestände zu erhalten bzw. in den Aufbau neuer Grünstrukturen einzubinden und einen möglichst hohen Anteil an Grünflächen für die erforderliche Versickerung von Niederschlag zu erhalten. Dachbegrünungen tragen wesentlich zur Retention von Niederschlag bei und können auch bei großer Fläche sich zu interessanten Lebensräume entwickeln.

Festsetzungen zum Aufbau des Baumstandortes sollen die Vitalität der neu gepflanzten Bäume stützen.

- Festsetzung von Baumreihen:

Die Baumreihen sind innerhalb einer umgrenzten Flächen mit Pflanzgebot umzusetzen. Durch das Pflanzgebot von Baumreihen begleitend zu den Erschließungsstraßen wird die Eingrünung der gewerblichen Flächen zum Straßenraum sowie die zeitgleiche grünordnerische Gliederung des öffentlichen Raumes sichergestellt. Außerdem entsteht mittelfristig trotz Nähe zur gewerblichen Nutzung und Straße für Wildtiere ein nutzbarer Lebensraum.

Es sind nur Laubgehölze der Wuchsklasse I gemäß Pflanzliste zulässig. Der Abstand der Bäume zueinander darf 10 m nicht überschreiten. Hierdurch kann mittelfristig die Entstehung einer optisch dichten Baumreihe sichergestellt werden. Gleichzeitig können Zufahrten zu den Grundstücken die Baumreihe queren. Die Zahl der Zufahrten ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen, um den flächig zusammenhängenden Standraum der Baumreihe zu gewährleisten. Bestehender Gehölzbestand muss für die Baumreihen nicht entfernt werden. Es ist sogar die Erhaltung der Neupflanzung vorzuziehen. Aus diesem Grund wird der Gehölzbestand im rechnerischen Nachweis anerkannt.

- Pflanzgebot im Bereich des Berger-Grundstückes:

Nur im Bereich dieses Grundstückes wurde auf Wunsch des Grundstücksbesitzers ein Flurgrenzen bezogenes Pflanzgebot vorgesehen. Durch die Pflanzung eines dichten Gehölzverbundes soll das Grundstück optisch von den benachbarten Flächen abgegrenzt werden.

- Allgemeiner Durchgrünungsanteil:

Im Bereich der gewerblich genutzten Baugrundstücke wird der allgemeine Anteil der Durchgrünung auf 20 % festgelegt. Bei Überschreitung der GRZ gemäß §19 Abs.4 BauNVO kann z. B. auf Dachbegrünung ausgewichen werden. Planzeichnerisch festgesetzte Grünflächen/ Pflanzgebote sowie freiwillig erhaltene Gehölzflächen des Bestandes können auf den festgesetzten Durchgrünungsanteil angerechnet werden. Hierbei werden nur Grünflächen anerkannt, denen auch eine ökologische Wertigkeit zugeordnet werden kann.

Für die Gehölzstrukturierung innerhalb der gewerblichen Fläche können auch Nadelgehölze der Wuchsklasse I eingesetzt werden.

- Freiflächengestaltungsplan:

Zur Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen und rechnerischem Nachweis muss mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden. Damit kann aber auch das Erhaltungsgebot und eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen von Gehölzen bei Verlust durch Krankheit, Überalterung oder Sturmschäden nachvollzogen und geprüft werden.

7.2 Standortbedingungen von Straßenräumen

Bedingt durch die hohe Nutzungsintensität einer gewerblich genutzten Fläche mit hoher Kundenfrequenz sind die Wachstumsbedingungen für Bäume sehr beschränkt. Insbesondere organisch gewachsener Boden im Bereich der Baumscheiben wird häufig überlaufen, sodass die Verdichtung des Bodens, verbunden mit mangelhafter Wasser- und Sauerstoffversorgung der Bäume, vorgegeben ist. Um dem vorzubeugen, hat sich die Überbauung der Baumscheiben mit Schotter oder wasserdurchlässigem Pflaster als sinnvolle Vorbeugungsmaßnahme erwiesen. Voraussetzung für vitale Wuchsbedingungen ist hierbei die Schüttung eines Baumsubstrates mit den nachfolgenden Qualitätsanforderungen gemäß ZTV-Vegtra-Mü 2008, Sieblinienband B:

- Körnung 0/32 mm, Korngrößenverteilung laut Sieblinienband B
- Anteil an Schlämmkorn > 7 Massen-%
- Anteil an Sandkorn 20-40 Massen-%
- Verformungsmodul $EV_2 = 100 \text{ MN/m}^2$
- Verdichtungsverhältnis $EV_2 / EV_1 < 2,5$
- Gesamtporenvolumen > 20 Vol.-%, davon max. zur Hälfte Luftporen
- Luftgehalt (bei $pF \ 1,8$) > 10 Vol.-%,
- Wasserdurchlässigkeit > 0,001 cm/s
- pH-Wert (CACI2) 5,5-7,9
- Salzgehalt < 200 mg / 100g Substrat
- Gehalt an org. Substanz > 1,5 Massen-%

Abweichend von ZTV-Vegtra-Mü 2008 wird die Erhöhung der Wasserspeicherfähigkeit auf mindestens 30 Vol.-% empfohlen.

Das Bodensubstrat kann auf eine Tragfähigkeit $EV_{2} \geq 100 \text{ MN/m}^2$; Verdichtungsgrad 100 % DPr verdichtet werden und erfüllt damit auch die Bedingungen der

- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTVE-StB).
- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Tragschichten im Straßenbau (ZTVT-StB 95).
- Zusätzliche Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Bodenverfestigungen und Bodenverbesserungen im Straßenbau (ZTW-StB).

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). Die Ermittlung ist im Umweltbericht erfasst.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Gesamtmaßnahme durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erstellen. Der erforderliche Bedarf an naturschutzfachliche Ausgleichsfläche umfasst insgesamt 2,53 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes festgesetzt worden. Die Ausgleichsflächen im Bereich der Gemeinden Ungerhausen und Markt Rettenbach und Markt Ottobeuren, Ortsteil Ollarried, werden in den Besitz der Stiftung KulturLandschaft Günztal übertragen worden. Die Beschaffung bzw. der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt durch SVM Schultz Verwaltungs-GmbH&Co.KG, Sitz Memmingen. Zur Sicherstellung dieser Leistung wurde ein städtebaulicher Vertrag, datiert auf den 03.08.2012, zwischen Gemeinde Memmingerberg und SVM Schultz Verwaltungs-GmbH&Co.KG geschlossen.

Als Ausgleichsflächen werden die unter 2.17.4 der Satzung aufgeführten Grundstücke festgelegt. Eine Beschreibung der Maßnahmen sowie ihre Lage im Raum kann aus dem Umweltbericht Punk 4.3 entnommen werden. Zur Gewährleistung des Erhalts und dauerhaften Funktion dieser Flächen zu Ausgleichszwecken wird eine dingliche Sicherung (zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt in seiner Eigenschaft als Untere Naturschutzbehörde), die in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast auszugestalten ist, vorgenommen.

Die Ausgleichsflächen müssen im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde umgestaltet und gepflegt werden.