

Fassung vom 03.06.2019

Gemeinde Memmingerberg

**Aufhebung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der
Fassung der 1. Änderung**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Satzung 4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 6
4	Begründung – Städtebaulicher Teil 7
5	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 10
6	Begründung – Sonstiges 12
7	Verfahrensvermerke 13

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 (bei Abstandsflächen) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Memmingerberg die Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung in öffentlicher Sitzung am 19.07.2021 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Memmingerberg (Planfassung vom 31.01.1997; rechtsverbindlich seit 12.12.1997) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für ihren jeweils gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 Bestandteile der Satzung

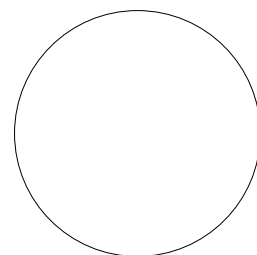
Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung besteht aus dem Textteil vom 03.06.2019. Der Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung wird die Begründung vom 03.06.2019 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Memmingerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Memmingerberg, den

.....
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

- 3.1 Aufhebung des Bebauungsplanes** Der Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Memmingerberg
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.1 Allgemeine Angaben

4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 4.1.1.1 Im Norden des Plangebietes grenzt die Straße "Kiesgrubenweg" an, im Osten die Straße "Industriestraße" und die dahinterliegenden Flächen des ehemaligen Fliegerhorstes. Im Westen wird das Gebiet durch die "Hawanger Straße" begrenzt und im Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden verläuft die Grenze durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 447 und ist mit der entsprechenden Grenze des Plangebietes des aufzuhebenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes identisch. Der nördliche Bereich des Aufhebungsbereiches ist bebaut, der südliche Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist unbebaut. Der Aufhebungsbereich beinhaltet den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung und umfasst ca. 3,21 ha.
- 4.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 419 (Teilfläche), 437 (Teilfläche), 446/1 (Teilfläche), 446/9 (Teilfläche), 447 (Teilfläche), 447/1, 447/2, 447/3, 447/6, 447/7 (Teilfläche), 447/8 und 450 (Teilfläche).

4.1.2 Erfordernis der Planung

- 4.1.2.1 Das Erfordernis einer Aufhebung ergibt sich maßgebend aus der Tatsache, dass die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Begrenzung zulässiger Lärmimmissionen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Angabe der entsprechenden Berechnungsgrundlage und eines fehlenden Lärmgutachtens zu unbestimmt und daher nicht geeignet ist, die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilen zu können.
- 4.1.2.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung ist daher als bauleitplanerisches Instrument nicht geeignet, um das Gewerbegebiet hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Vorgaben zu ordnen und die städtebauliche Entwicklung steuern zu können.
- 4.1.2.3 Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes würde sich die Beurteilung der Bebaubarkeit des Gebietes und der zulässigen Nutzungen teils nach §34 BauGB und teils nach §35 BauGB ergeben. Eine Abgrenzung und Beurteilung von Vorhaben und Nutzungen kann in der Praxis zu Schwierigkeiten und zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen führen. Der Gemeinde Memmingerberg erwächst daher das Bedürfnis, den Bereich städtebaulich zu ordnen.
- 4.1.2.4 Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung und die parallel dazu durchgeführte Neuaufstellung des Be-

bauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd II" beabsichtigt die Gemeinde Memmingerberg die Steuerung der gewerblichen Entwicklung für diesen Bereich und gleichzeitig die Planungssicherheit für die bereits ansässigen Gewerbetreibenden wiederherzustellen.

4.1.3 Übergeordnete Planungen

4.1.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplanes Donau-Iller.

4.1.3.2 Die Gemeinde Memmingerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.02.2014). Der Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes wird darin bereits als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Weiterhin wird im südöstlichen Bereich des Aufhebungsbereiches ein Teilstück als "Anbindung des ehemaligen"Shelterbereiches" an die "Industriestraße" gemäß des Zweckverbandes "Konversion Fliegerhorst Memmingerberg" dargestellt. Da auch in Zukunft eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte gewerbliche Nutzung des Bereiches vorgesehen ist, bzw. im Bestand teilweise schon umgesetzt ist, steht die Aufhebung in keinem Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

4.1.3.3 Innerhalb des Aufhebungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

4.1.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

4.2 Stand vor der Aufhebung; Inhalt der Aufhebung

4.2.1 Stand vor der Aufhebung

4.2.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung setzt die Art der baulichen Nutzung als gewerblich genutzte Flächen, das zulässige Maß mittel Grundflächenzahl und die offene Bauweise sowie die örtlichen Verkehrsflächen fest. Weiterhin werden Flächen für Versorgungsanlagen, Regelungen zum Immissionsschutz und zur Freiflächengestaltung festgesetzt. In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden zudem Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude im Plangebiet getroffen. Es werden die zulässigen Dachformen, die Fassadengestaltung und der Dacheindeckung festgesetzt.

4.2.2 Inhalt der Aufhebung

4.2.2.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung wird ersatzlos aufgehoben. Gleichzeitig hat die Gemeinde Memmingerberg eine Veränderungssperre für den Bereich erlassen und beginnt mit Start des Verfahrens zur

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd II".

5.1 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**5.1.1 Bestandsaufnahme**

5.1.1.1 Der Aufhebungsbereich befindet sich im Südosten des Ortskerns der Gemeinde Memmingerberg. Nördlich grenzt an den Aufhebungsbereich der "Kiesgrubenweg" sowie gewerblich genutzte Fläche an. Östlich des aufzuhebenden Bereiches befindet sich die "Industriestraße" sowie bestehende Industriebetriebe. Westlich wird der Bereich von der "Hawanger Straße" begrenzt. Jenseits der "Hawanger Straße" sowie südlich des Aufhebungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Beim Aufhebungsbereich handelt es sich im Norden des Gebietes um bestehende Gewerbebebauung, der südliche Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der aufzuhebende rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg Süd" in der Fassung der 1. Änderung setzt in beiden Bereichen ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung wird durch Aufhebung rechtsungültig. Das Verfahren zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geht mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg Süd II" einher. Die Neuaufstellung dient zur Ordnung des Gewerbegebietes hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Vorgaben sowie der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung.

5.1.1.2 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt ca 3,21 ha, davon sind ca. 0,37 ha bestehende gewerbliche Bebauung. Die unbebaute Fläche beläuft sich auf ca. 2,84 ha.

5.1.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg Süd" in der Fassung der 1. Änderung in dem betrachteten Bereich nicht aufgehoben, gelten hier weiterhin die bisherigen Festsetzungen.

5.1.3 Prognose bei Durchführung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplanes)

5.1.3.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg Süd" in der Fassung der 1. Änderung wird ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gegenstandslos. Der Aufhebungsbereich wird anschließend durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd II" überplant. Somit kann sichergestellt werden, dass auch in Zukunft keine Fehlentwicklungen entstehen. Dadurch richtet sich die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben im bereits bebauten Bereich im Norden nach § 34 BauGB. Im südlichen unbebauten Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

Dies gilt solange bis der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd II" rechtsverbindlich ist.

5.1.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

- 5.1.4.1 Im nördlichen bebauten Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Zwar ist eine geringfügige Nachverdichtung möglich, es muss jedoch auf Grundlage des § 34 BauGB darauf geachtet werden, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Da der Bereich bereits bebaut ist, ermöglicht die Aufhebung des Bebauungsplanes hier voraussichtlich keine Bebauung, die in Bezug auf den Versiegelungsgrad oder ihre Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild über das hinausgeht, was der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits zulässt. Es handelt sich daher nicht um einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.1 Umsetzung der Planung**6.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 6.1.1.1 Auswirkungen, die sich auf der Grundlage der §§ 39-42 BauGB ergeben könnten (Vertrauensschaden, Entschädigung, Übernahme, etc.) sind nicht erkennbar. Die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes zulässig.

6.2 Erschließungsrelevante Daten**6.2.1 Kennwerte**

- 6.2.1.1 Fläche des aufzuhebenden Geltungsbereiches: 3,21 ha

6.3 Zusätzliche Informationen**6.3.1 Anhang**

- 6.3.1.1 Anlage 1: Lageplan vom 03.06.2019

7.1 Beschluss zur Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur Aufhebung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2018. Der Beschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Memmingerberg, den

 (Alwin Lichtensteiger Bürgermeister)

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 13.06.2019 bis 08.07.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.04.2021 bis 10.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 14.12.2020; Entwurfsfassung vom 03.06.2019; Bekanntmachung am 26.03.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Memmingerberg, den

 (Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 11.06.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.03.2021 (Entwurfsfassung vom 03.06.2019; Billigungsbeschluss vom 14.12.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Memmingerberg, den

 (Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

7.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.07.2021 über die Entwurfsfassung vom 03.06.2019.

Memmingerberg, den
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

7.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.07.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Memmingerberg, den
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

7.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Memmingerberg, den
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Memmingerberg, den
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.06.2019

Planerin:

.....
(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.