

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 03.06.2019



Gemeinde Memmingerberg Zusammenfassende Erklärung zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung

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

1.1 Für die Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung 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 03.06.2019 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.06.2019:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

Prognose bei Durchführung der Planung

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.

Abarbeitung der Eingriffsregelung:

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.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 11.06.2019, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine erfassten Altlastverdachtsflächen bekannt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ehemaligen Fliegerhorst Memmingerberg können schädliche Bodenveränderungen allerdings auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insoweit besteht

mit den in Bezug auf die Altlastensituation beschriebenen Hinweisen im Bebauungsplan sowie dem bodenschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Vorgehen im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht Einverständnis.

1.1.3 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:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 11.06.2019, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Siedlungsentwässerung

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Gewerbegebietes im modifizierten Trennsystem durchzuführen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen empfehlen wir dringend eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Das unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur noch 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 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.

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

Gewässer und Hochwasser

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

Aufgrund der Hanglage muss mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden. Wir empfehlen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Merkblatt DWA-M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken" sowie das DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und Urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" zu beachten.

Ferner empfehlen wir das Merkblatt DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer in die Hinweise aufzunehmen.

Stellungnahme vom 13.04.2021 zur Fassung vom 03.06.2019 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Zu der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Memmingerberg teilten wir bereits mit Schreiben vom 02.07.2019 mit, dass die Abgabe einer wasserrechtlichen Stellungnahme bezüglich der Aufhebung des derzeit bestehenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" nicht erforderlich ist, da von der Aufhebung des Bebauungsplanes keine wasserrechtlichen Belange berührt sind. Diese Aussage gilt auch für die nun vorgelegte Entwurfsplanung unverändert weiter.

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen hinsichtlich der wasserrechtlichen Aspekte für die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd II". Wir bitten daher zu gegebener Zeit um Beteiligung im hierzu erforderlichen Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den wasserrechtlichen Aspekten wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine erneute Beteiligung des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd neu".

Stellungnahme vom 16.04.2021 zur Fassung vom 03.06.2019 des Abwasserverbandes Memmingen-Land, Bad Grönenbach:

Stellungnahme:

Aus der Begründung Pkt. 4.1.2 ist zu entnehmen, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg Süd" parallel dazu eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd II" erfolgt.

Hierbei sind nicht nur die schallschutztechnischen Belange, sondern auch die wasserwirtschaftlichen Belange neu zu ordnen.

Zu diesem Thema liegt schon eine umfangreiche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 04.07.2019 vor!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den wasserrechtlichen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet "Kiesgrubenweg-Süd neu" erfolgt parallel zur Aufhebung. In diesem Verfahren werden auch wasserrechtliche Belange berücksichtigt. In diesem Rahmen werden auch die Stellungnahmen der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt und berücksichtigt.

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

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

Stellungnahme vom 04.05.2021 zur Fassung vom 03.06.2019 des Landratsamtes Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Die Grünordnung sollte aus dem aufgehobenen Bebauungsplan übernommen werden und so kenntlich gemacht werden. Betrifft in dem Fall die Eingrünung nach Süden, für die ursprünglich eine 3-reihige Pflanzung vorgesehen war.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Grünordnung wird zur Kenntnis genommen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird durch die vorliegende Satzung vollständig aufgehoben. Im Zuge einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes, die parallel erfolgt, findet jedoch eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. In diesem Verfahren können dann Stellungnahmen zu der darin festgesetzten Grünordnung abgegeben werden.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 11.06.2019, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2019 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand stehen landesplanerische Belange den o.g. Vorhaben nicht entgegen.

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 03.06.2019 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Ver- und Entsorgung:

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

Stellungnahme vom 04.05.2021 zur Fassung vom 03.06.2019 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:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde zur Kenntnis genommen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 30.04.2021 zur Fassung vom 03.06.2019 der LEW Verteilnetz GmbH (LVN),
Netzführung Süd, Buchloe:**

Stellungnahme:

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen M8, M1195, M1056 und M1056A unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan M = 1: 2000 entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblasses "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

Allgemeiner Hinweis

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.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8 – 10, 87700 Memmingen

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufhebung des Bebauungsplanes einverstanden.

Anlagen Merkblatt und Lageplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Betriebsmitteln im Bestand sowie zu den bestehenden 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Anlagen bleiben auch weiterhin bestehen, genauere Regelungen können jedoch mit der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes nicht getroffen werden. Parallel mit der Aufhebung findet die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd neu" statt, in dessen Verfahren ebenfalls eine Beteiligung erfolgt.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

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.

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.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kiesgrubenweg-Süd" in der Fassung der 1. Änderung und die parallel dazu durchgeführte Neuaufstellung des Bebauungsplanes "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.

.....
(Alwin Lichtensteiger, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. M.A. Johanna Kiechle)