

Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd -
Benningen / Hawangen

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK FLUGHAFEN SÜD - BENNINGEN / HAWANGEN"

Satzung & Begründung

Juli 2017



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung
"Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd - Benningen / Hawangen"
Satzung & Begründung vom 25.07.2017

AUFTRAGGEBER

**Zweckverband Interkommunaler
Gewerbepark Flughafen Süd -
Benningen / Hawangen**
Hauptstraße 18
87734 Benningen

Telefon: 08331 2538
Telefax: 08331 48462
E-Mail: info@osterrieder.com
Web: www.benningen-allgaeu.de

Vertreten durch: Verbandsvorsitzender, 1. Bürgermeister Martin Osterrieder

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Fabian Kirchner - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 25.07.2017

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	6
1 Präambel	6
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Bauweise und Baugrenzen	9
2.4 Verkehrsanlagen	10
2.5 Schallschutz	11
2.6 Grünordnung und Freiflächengestaltung	12
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
2.7.1 Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich	17
2.7.2 Maßnahmen als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	18
2.8 Sonstige Festsetzungen	19
3 Örtliche Bauvorschriften	20
3.1 Genehmigungspflicht	20
3.2 Dachgestaltung	20
3.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften	20
4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
4.1 Hinweise	21
4.2 Pflanzempfehlungen	26
Begründung	28
5 Anlass und Zielstellung	28
6 Lage, Größe und Beschaffenheit	30
6.1 Bisherige Nutzung	30
6.2 Geologische und hydrologische Verhältnisse	32
6.3 Vorbelastungen	32
6.3.1 Immissionen	32
6.3.2 Altlasten	34
6.3.3 Kampfmittel	38
7 Übergeordnete Planungsvorgaben	39

Präambel

7.1	Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	39
7.2	Landesentwicklungsprogramm 2013	40
7.3	Regionalplan Donau-Iller	40
7.4	Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“	41
7.5	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	42
8	Planung	44
8.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	44
8.2	Grünordnerisches Gesamtkonzept	45
9	Festsetzungskonzept	45
9.1	Art der baulichen Nutzung	45
9.2	Maß der baulichen Nutzung	46
9.2.1	Bauweise, Baugrenzen	46
9.2.2	Gebäudehöhen	46
9.2.3	Dachneigungen / Dachform / Fassadengestaltung	48
9.3	Erschließungsmaßnahmen	48
9.3.1	Verkehrstechnische Erschließung	48
9.3.2	Private Erschließungsflächen	49
9.3.3	Wasserversorgung	50
9.3.4	Abwasserbeseitigung	50
9.3.5	Niederschlagswasserbeseitigung	50
9.3.6	Energieversorgung	51
9.3.7	Breitbandanschluss	51
10	Immissionen / Emissionen	51
11	Grünordnung und Freiflächengestaltung	53
12	Artenschutz	55
12.1	Maßnahmen zur Vermeidung	55
12.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	56
13	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	56
13.1	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	56
13.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	58
13.2.1	Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Verfahren gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Bereich des Entwicklungszentrums der FAKT-motion GmbH	58
13.2.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	59
13.2.3	Waldausgleich nach BayWaldG	60

13.2.4	Ausgleichsflächen und –maßnahmen	60
14	Flächenbilanzierung	62

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:	56
Tabelle 2: Ausgleichsflächen im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vom 19.09.2016	58
Tabelle 3: Ausgleichsermittlung	59
Tabelle 4: Ermittlung des Waldausgleichs nach BayWaldG	60
Tabelle 5: Flächenbilanzierung	62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht der regionalen Verkehrsanbindung	29
Abbildung 2: Luftbild mit Planung der Gemeindeverbindungsstraße und aktuellen Gemarkungsgrenzen	31
Abbildung 3: Lärmschutzzonen für den Verkehrsflughafen Memmingen nach Fluglärmschutzverordnung Memmingen	33
Abbildung 4: Lärmschutzzonen gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013 für den Verkehrsflughafen Memmingen	34
Abbildung 5: Lageplan der Sondieransatzpunkte und Schürfen, Entnahmebereiche der Bodenmischproben	37
Abbildung 6: Zweckverbandsgebiet	42
Abbildung 7: aktuell rechtsgültiger FNP der Gemeinde Benningen	43
Abbildung 8: Änderungsdarstellung des FNP der Gemeinde Benningen	43
Abbildung 9: aktuell rechtsgültiger FNP der Gemeinde Hawangen	43
Abbildung 10: Änderungsdarstellung des FNP der Gemeinde Hawangen	43
Abbildung 11: Bauhöhen parallel zur S/L-Bahn zur Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Memmingen	47
Abbildung 12: mögliche Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der Shelterstraße	48
Abbildung 13: mögliche Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der Shelterstraße	49
Abbildung 14: mögliche Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der Shelterstraße	49

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ den Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ in öffentlicher Sitzung am 25.07.2017 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Er umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 310, 310/3, 310/6, 310/7, 310/8, 310/9 und teilweise 315/4 der Gemarkung Benningen sowie 621/2, 738 (TF), 739, 740, 744, 745 (TF), 749/2, 749/4, 749/5, 751 (TF), 753, 754, 755 (TF) und 759 (TF für Teilfläche) der Gemarkung Hawangen. Der Geltungsbereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung der „Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg / Hawangen“ geteilt und gliedert sich somit in drei Bereiche. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 66,9 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ besteht aus der Satzung vom 25.07.2017 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 25.07.2017.

Beigefügt sind die Begründung vom 25.07.2017 mit gesondertem Umweltbericht vom 25.07.2017 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.05.2017.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. Mai 2016 (GVBl. S. 89).

Präambel

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 62) und der Zeichnung in der Fassung vom 25.07.2017 dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2017 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Benningen, den ____.

1. *Verbandsvorsitzender,*
Bürgermeister Martin Osterrieder

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Benningen, den ____.

1. *Verbandsvorsitzender,*
Bürgermeister Martin Osterrieder

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1

GI

Industriegebiet (GI)

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von:

- Betriebe des Einzelhandels
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe die einem produzierenden Betrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, sofern diese nicht die nachstehend aufgelisteten, innenstadtrelevanten Warensortimente anbieten:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
 - Drogerie, Parfümerie, Kosmetika
 - Apotheken, medizinische Artikel
 - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilien
 - Schuhe, Lederwaren
 - Baby- und Kinderartikel
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien
 - Nähmaschinen und Zubehör
 - Elektrowaren, Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Leuchten
 - Computer und Bürotechnik
 - Musikalien, Tonträger
 - Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Büro- und Schulbedarf
 - Blumen
 - Fotografie, Optik, Schmuck
 - Spielwaren
 - Fahrräder, Sportartikel, Sportbekleidung
 - Waffen, Jagd- und Angelbedarf.

Nutzungen die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, somit nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(ausgenommen hiervon ist die bereits bestehende Einrichtung der Traditionsgemeinschaft Jagdbombergeschwader 34 „Allgäu“ mit fliegergeschichtlichem Museum und Fliegerhorst Memmingen e.V.)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1

GRZ =
0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8

2.2.2

DH =
12 m

Dachhöhe (DH)

Maximal zulässige Dachhöhe in Meter - gemäß Planzeichnung. Gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf das Niveau der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Sattel-, Shed- und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes, hier: 12 m.

Die Höhe von technischen Anlagen (z.B. Silos, Schornsteine, Antennen etc.) begrenzt sich durch die Baubeschränkungen des Bauschutzbereiches gemäß §§ 12 und 18a LuftVG.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

2.3.1

a

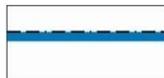
Abweichende Bauweise (a)

nach § 22 Abs. 4 BauNVO

- Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO.

2.3.2



Baugrenze

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3.3



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

nach § 9 Abs. 1 Nr.4 u. 22 BauGB

Stellplätze auf privatem Grund in befestigter Art.

2.4 Verkehrsanlagen

2.4.1

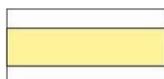


Öffentliche Verkehrsfläche

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis max. 10,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis maximal 12,0 m Breite zugelassen.

2.4.2



Öffentliche Verkehrsfläche in Lage variabel

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis max. 10,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis maximal 12,0 m Breite zugelassen.

2.4.3

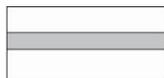


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, Feldweg

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

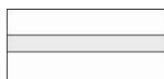
Ausführung in wassergebundener Decke bzw. Schwarzdecke zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2.4.4



Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, innere Erschließung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

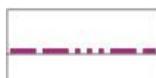
2.4.5



Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, Gelände für autonomes Fahren nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.5 Schallschutz

2.5.1



L_{EK} Tags
65 dB(A)

L_{EK} Nachts
50 dB(A)

Abgrenzung der Kontingentflächen zur Emissionskontingentierung für private Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Flächen innerhalb des festgesetzten Industriegebietes sind Anlagen zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK (in dB(A) / m²) nach DIN 45691 tags (6:00 h – 22:00 h), sowie nachts (22:00 h – 6:00 h) nicht überschreiten. Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Die Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanes.

Lärmkontingentierung nach DIN 45691

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ (dB) (1)}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Rechenvorschriften nach DIN 45691, Abschnitt 4.5 in Verbindung mit Gleichung (1) auf diesen Teil der Teilfläche anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen, oder Teile von Teilflächen, oder eine Kombination aus einer oder mehreren Teilflächen und Teilen von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (1):

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum 0,1 (L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}) \text{ (dB) (2)}$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teil-flächen erfolgt (Summation). Die Summation wird ausdrücklich zugelassen und gilt sowohl für die Erstgenehmigung von Betrieben und Anlagen, als auch für alle Arten von Änderungs- und Erweiterungsgenehmigungen von Betrieben und Anlagen.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Baulicher Schallschutz

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, sowie die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989. Dies gilt gleichermaßen für gewerbliche Geräusche, sowie für Verkehrslärmeinwirkungen aus den erschließenden Verkehrswegen.

Bei der schalltechnischen Bemessung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109, ist zudem der Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Memmingen zu beachten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind sachgerecht auf die Summenpegel aus einwirkenden Lärmquellen zu bemessen.

Erforderlichenfalls sind für Schlafräume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

2.6 Grünordnung und Freiflächengestaltung

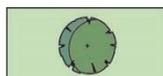
2.6.1



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung,
Verkehrsgrün
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün (Wiesenfläche, Schotterrassen, Rasenpflaster etc.). Zu- und Einfahrtsbereiche bis zu 12 m für die anliegenden Grundstücke sind zulässig. Es ist mindestens eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr festgesetzt.

2.5.2



**Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung,
Verkehrsgrün mit Baumanpflanzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25 a BauGB**

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün (Wiesenfläche, Schotterrassen, Rasenpflaster etc.). Zu- und Einfahrtsbereiche bis zu 12 m für die anliegenden Grundstücke sind zulässig. Es ist mindestens eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr festgesetzt.

Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität (Bäume 1. Ordnung). Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Es sind Gehölze aus nachfolgender Pflanzenauswahl zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

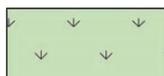
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus torminalis, Elsbeere

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung, und II. Ordnung beträgt 16/18 cm Stammumfang.

2.5.3



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung,
Artenschutz**

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entwicklung von artenreichen Magerrasen auf Rohboden mit unterschiedlichen Biotop- und Kleinstrukturtypen (siehe CEF 3 unter Ziffer 2.7.2).

2.5.4



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung,
Baum- und Strauchanpflanzung zur Randeingrünung,**

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25a BauGB

Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Entwicklung von Gehölz- und Heckenstrukturen für die Randeingrünung und zur Gliederung des Gewerbegebietes. Die Grünflächen sind zu min. 75 % mit Sträuchern und Bäumen als wirksame Eingrünung zu bepflanzen.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten Arten aus nachfolgender Pflanzenauswahl bevorzugt zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

Kern- und Steinobstsorten

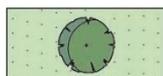
Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsröse
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18

Mindestqualität Sträucher: Verpfl. Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm.

2.5.5



**Baumanpflanzung auf öffentlicher Grünfläche
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB**

Anpflanzung von Bäumen (1. und 2. Ordnung) in Hochstammqualität als Raster- oder Reihenpflanzung auf öffentlicher Grünfläche. Pflanzstandorte sind variabel.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten Arten aus nachfolgender Pflanzenauswahl bevorzugt zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche

Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18

2.5.6



**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung,
Rasen- oder Wiesenflächen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Mindestens als Rasen- oder extensive Wiesenflächen auszuführen. Innerhalb der Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist, zulässig. Eine Bepflanzung gemäß Pflanzempfehlung unter Ziffer 4.2 ist zulässig.

2.5.7



**Private Grünflächen mit Zweckbestimmung,
befahrbare Grünfläche
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Ausführung in wasserdurchlässiger Art als Schotterrasen oder Rasenpflaster. Stellplätze sind zulässig.

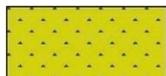
2.5.8



**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung,
Artenschutz
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Entwicklung von artenreichen Magerrasen auf Rohboden mit unterschiedlichen Biotop- und Kleinstrukturtypen (siehe CEF 3 unter Ziffer 2.7.2)

2.5.9



**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung,
Versickerung von Oberflächenwasser (Entwässerungsmulde)
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Entwicklung von Mager- bzw. Feuchtwiesen mit Altgrasbeständen. Innerhalb der Flächen sind Wiesenmulden und Retentionsbecken für die Versickerung von Oberflächenwasser, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist zulässig (siehe Ziffer 4.1.5).

2.5.10

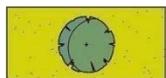


**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung,
Baum- und Strauchanpflanzung zur Randeingrünung,
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25a BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen sind, sofern hierin keine Werbeanlagen zulässig sind oder es sich um notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO handelt, von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Die privaten Grünflächen sind zu min. 75 % mit Sträuchern und Bäumen als wirksame Eingrünung zu bepflanzen. Hierbei sind vorrangig Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (siehe Ziffer 4.2) zu verwenden.

2.5.11



**Baumanpflanzung auf privater Grünfläche
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB**

In den privaten Grünflächen sind gem. Planzeichnung vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (siehe Ziffer 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16 - 18 cm Stammumfang. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind zu ersetzen.

Darüber hinaus sind oberirdische PKW Stellplätze mit min. 1 Baum II. Ordnung, Mindestgröße 16 - 18 cm Stammumfang je 6 Stellplätze zu begrünen.

Die Lage der Baumpflanzungen ist variabel.

2.5.12 Pflanzung auf Privatgrund

Zusätzlich sind auf den Einzelgrundstücken mindestens 2 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen. Freie Standortwahl. Der Flächenanteil der privaten Randeingrünung (siehe Ziffer 2.5.10) kann hierauf angerechnet werden.

Hierbei sind vorrangig Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (siehe Ziffer 4.2) zu verwenden.

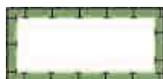
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.7.1 Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Bereitstellung dieser Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen ist Gegenstand eines Vertrages (06.12.2016) zwischen Fürst Fugger-Babenhausen land- und forstwirtschaftliche Betriebe e.K., Fürst Fugger-Babenhausen Markt Wald KG, Leopold Graf Fugger-Babenhausen, jeweils mit Sitz in Wellenburg 7, 86199 Augsburg vertreten durch S.E. Alexander Graf Fugger-Babenhausen und dem Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen, Hauptstr. 18, 87734 Benningen. In diesem verpflichtet sich das Haus Fugger die Flächen zur Verfügung zu stellen und durch Grundbucheintrag zu sichern. Weiterhin verpflichtet sich das Haus Fugger die Maßnahmen, wie vereinbart, im vorgesehenen geplanten Zeitraum umzusetzen und die Pflegemaßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um den geplanten Zustand zu erreichen und auch nachhaltig zu erhalten. Die Ausgleichs- und Umwandlungsflächen dienen ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes.

Eine Auflistung der Maßnahmen und Grundstücke erfolgt unter den Hinweisen.

2.7.2 Maßnahmen als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)



Maßnahmen bzw. Empfehlungen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Plangebiet

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Eine Konkretisierung der aufgeführten Maßnahmen bzw. Empfehlungen erfolgt im Umweltbericht der Teil der Begründung ist. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V 1 - Erhalt von Quartierbäumen
- V2 – Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Rodungsarbeiten
- V3 – Anlage von Randeingrünungen
- V4 – Umgang mit Sheltern
- V5 – Ökologische Baubegleitung Amphibien
- V6 – Ökologische Baubegleitung Zauneidechse
- V7 – Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
- V8 – Baumfällungen außerhalb der Brutzeit
- V9 – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- V10 – Errichtung eines Reptilienschutzaunes
- V11 – Verdrängung/Abfangen der Zauneidechse aus Teilbereichen der südlichen Konversionsfläche
- V12 – Gestaltung von Zauneidechsenlebensräumen
- V13 – Errichtung einer Amphibiensperreinrichtung



Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Eine Konkretisierung der aufgeführten Maßnahmen bzw. Empfehlungen erfolgt im Umweltbericht der Teil der Begründung ist. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- CEF 1 – Aufhängen von Fledermauskästen

- CEF 2 – Verbesserung der Habitatsituation für Vogelarten des Offenlandes
- CEF 3 – Anlage von Zauneidechsenhabitaten
- CEF 4 – Aufhängen von Höhlenkästen
- CEF 5 – Aufhängen von Nisthilfen für die Waldohreule
- CEF 6 – Erhalt bzw. Neuanpflanzung von Gehölzen
- CEF 7 – Anlage von temporären Kleinstgewässern
- CEF 8 – Optimierung der Shelterdächer durch schonende Pflegearbeiten

Monitoring:

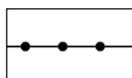
Zur Sicherung und Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen (CEF 2 und CEF 3 sollte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Monitoring über mehrere Jahre durchgeführt werden, in dem auch Anpassungen der Fläche(n) in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich sind. Daneben ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Fläche(n) anzulegen, um die Funktion der Fläche(n) dauerhaft zu sichern.

2.8 Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd - Benningen / Hawangen“



Nutzungsgrenze

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, hier: Abgrenzung der maximal zulässigen Dachhöhe (DH).

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Genehmigungspflicht

Ausschluss der Genehmigungs-freistellung Auf Grund der Lage des Gebietes im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Memmingen gemäß § 12 LuftVG (siehe 4.1) schließt der Zweckverband innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ die Genehmigungsfreistellung nach Art 58 Abs. 2 BayBO aus.

3.2 Dachgestaltung

SD/PD/FD/SH Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer und Sheddächer.

DN = 0°-25° Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 25 Grad zulässig.

Solartechnische Anlagen Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Sofern diese mit der Nutzung des Verkehrsflughafens vereinbar sind.

Dach- und Fassadengestaltung Die Dach- und Fassadengestaltung sollte nur in gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zugelassen.

3.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel).

Grundstückszufahrten	Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und –ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis je max. 10,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis max. 12,0 m Breite zugelassen.
Regenwasser-versickerung	Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baufeldern sind nur in den Bereichen zulässig, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich nachweislich belegt wurde. Die Nachweise sind vor der Ausführung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempfen und dem Landratsamt Unterallgäu abzustimmen. Den öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung darf kein Niederschlagswasser von privaten Grundstücken zugeleitet werden. Nur im begründeten Einzelfall kann hiervon eine Ausnahme erteilt werden. Es wird auf die Ziffer 4.1.5 der Hinweise verwiesen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken). Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Hinweise

- 4.1.1 : Genehmigung durch Luftfahrtbehörde** Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG wird darauf hingewiesen, dass die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (47° 59' 33" N', 10° 14' 37" O, 629 m ü. NN) sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen darf. Dies gilt gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 auch für Bauwerke die im Halbmesser von 4 km um den Flughafenbezugspunkt (siehe oben) eine Höhe von 25 m und mehr aufweisen werden.

- 4.1.2 Lärmschutzbereiche Verkehrsflughafen Memmingen** Für den Verkehrsflughafen Memmingen sind Lärmschutzbereiche festgelegt worden (siehe Planzeichnung; Begründung Kap. 6.3.1) Bedingt durch die Nähe zum Verkehrsflughafen ist bei dem ausgewiesenen Industriegebiet mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind auf Kosten der Bauherren vorzunehmen.
- 4.1.3 Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen** Im Plangebiet liegen potentielle Altlastenflächen, auf denen gegebenenfalls kontaminierte Böden und sonstige Materialien anfallen, die aufgrund einer Überschreitung der einschlägigen Zuordnungswerte nicht wiederverwendet, recycelt oder auf sonstige Weise verwertet werden können, sodass eine Beseitigung unumgänglich ist. In diesem Fall sind die bestehenden Andienungspflichten nach § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in Verbindung mit der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu - Abfallwirtschaftssatzung (AWS) – vom 04.11.2015“ einzuhalten.
- 4.1.4 Bodenschutz** Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.
- Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten.
- 4.1.5 Niederschlagswasser** Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden die geplanten Industrieflächen im Trennsystem entwässert.
- Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen, dass Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen angetroffen werden. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist somit nicht anzuwenden. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist somit grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den dafür notwendigen Entwurfsunterlagen beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen.

Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Aufgrund des teilweise ungünstigen Untergrundes kann auch in bestimmten Bereichen eine Versickerung über Rigolen in Kombination mit Sickerschächten in tiefere Schichten des Baugrundes erfolgen. Das Niederschlagswasser wird dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Eine Einleitung des Regenwassers über die bestehende Kanalisation in der Shelterstraße über das vorhandene Rückhalte- und Versickerungsbecken und weiter zum Schmitzbach ist nicht zulässig.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

**4.1.6 Freiflächen-
gestaltungsplan**

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

4.1.7 Bau- und Bodendenkmäler

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten), zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.1.8 Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Bei nicht bebauten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig.

4.1.9 Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Auf den nachstehend aufgeführten Grundstücken sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (A1 bis A6, U1 bis U6) und zum Ausgleich der Waldflächen (W1 bis W8) vorgesehen:

- **A1:** Fl.Nrn. 3804 (TF), 3772/4 (TF), 3784 (TF), Gmkg. Babenhausen, ca. 0,61 ha
- **A2:** Fl.Nr. 400/1 (TF), Gmkg. Markt Wald, ca. 1,12 ha
- **A3:** Fl.Nr. 898 (TF), Gmkg. Döpshofen (Gemeinde Gessertshausen), 0,95 ha
- **A4:** Fl.Nrn. 978/1, 978/2, 979, 985, 985/1, 1307, 1308, Gmkg. Markt Wald, 3,16 ha
- **A5:** Fl.Nrn. 1149, 1149/2, 1161 (TF), Gmkg. Bergheim (Gemeinde Augsburg), ca. 0,84 ha
- **A6:** Fl.Nrn. 1168/2 (TF), 1177 (TF), Gmkg. Bergheim (Gemeinde Augsburg), ca. 1,00 ha
- **U1:** Fl.Nr. 2257 (TF), Gmkg. Boos, ca. 2,15 ha
- **U2:** Fl.Nr. 712 (TF), Gmkg. Siebnach (Gemeinde Ettringen), ca. 1,46 ha
- **U3:** Fl.Nr. 897 (TF), Gmkg. Döpshofen (Gemeinde Gessertshausen), ca. 1,50 ha
- **U4:** Fl.Nrn. 1331 (TF), 1331/2 (TF), 1332 (TF), 1332/2 (TF), 1332/4 (TF), Gmkg. Anhausen (Gemeinde Diedorf), ca. 1,19 ha
- **U5:** Fl.Nrn. 1321 (TF), 1321/2 (TF), 1322 (TF), 1326 (TF), Gmkg. Anhausen (Gemeinde Diedorf), ca. 2,00 ha
- **U6:** Fl.Nr. 4359/2 (TF), Gmkg. Bobingen, ca. 2,00
- **W1:** Fl.Nr. 790, Gmkg. Reichau (Gemeinde Boos), ca. 0,27 ha
- **W2:** Fl.Nr. 286 (TF), Gmkg. Winterrieden, ca. 1,73 ha
- **W3:** Fl.Nr. 233/28 (TF), Gmkg. Babenhausen, ca. 0,42 ha
- **W4:** Fl.Nr. 63, Gmkg. Weiler (Gemeinde Waltenhausen), ca. 0,93 ha
- **W5:** Fl.Nr. 989, Gmkg. Markt Wald, ca. 0,58 ha
- **W6:** Fl.Nrn. 206 (TF), 207 (TF), Gmkg. Anhofen (Gemeinde Markt Wald), ca. 2,63 ha

- **W7:** Fl.Nr. 1141 (TF), Gmkg. Bergheim (Gemeinde Augsburg), ca. 0,73 ha
- **W8:** Fl.Nr. 1161 (TF), Gmkg. Bergheim (Gemeinde Augsburg), ca. 1,28 ha

(TF für Teilfläche)

Die externen Ausgleichsflächen A1 bis A6, U1 bis U6 und W1 bis W8 sind Gegenstand eines Vertrages vom 06.12.2016 und werden durch Grundbucheintrag gesichert. Die Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Entwicklungszentrum der FAKT-motion GmbH liegt im Geltungsbereich des Interkommunalen Gewerbeparks Flughafen Süd – Benningen / Hawangen. Allerdings wurde für diesen Bereich ein separater Landschaftspflegerischer Begleitplan in der Fassung vom 19.09.2016 erstellt, in dem auch die dazugehörigen Eingriffsbewertungen und Ausgleichsbilanzierungen nach der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt wurden, sodass dieser Bereich bei der gegenständlichen Ausgleichbilanzierung nicht berücksichtigt werden muss. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom September 2016 ist für den Bereich ein Ausgleich von 583.945 Wertpunkten (WP) gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) erbringen. Dieser wird auf folgenden Flächen erbracht:

- Fl.Nrn. 106, 448, 582, 625 und 638, Gmkg. Oberschöneck, mit einer Gesamtfläche von ca. 7,2 ha (Einzelflächen)
- Fl.Nrn. 742 und 743, Gmkg. Greimeltshofen (Gmd. Kirchhaslach), mit einer Fläche von ca. 1,8 ha
- Fl.Nr. 4641, Gmkg. Babenhausen, mit einer Fläche von ca. 4,7 ha

4.1.10 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarten der Gemeinden Benningen und Hawangen sowie der digitalen Vermessungsunterlagen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen und des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

4.2 Pflanzempfehlungen

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame Kern- und Steinobstsorten

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen, wie z.B. R. canina, R. arvensis, R. gallica,
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Parthenocissus viticella, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrand-verordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

BEGRÜNDUNG

5 Anlass und Zielstellung

Die Gemeinden Benningen und Hawangen, auf deren Gemarkungsgebiet sich Teilflächen des ehemaligen Militärflugplatzes Memmingerberg befinden, sind übereingekommen, in interkommunaler Zusammenarbeit die Entwicklung der Konversionsflächen voranzutreiben. Die Wiedereingliederung dieser Flächen mit direkter Nachbarschaft zum Verkehrsflughafen Memmingen in den Wirtschaftskreislauf stellt für die beteiligten Gemeinden sowie für die gesamte Region ein hohes Potenzial der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Für die Umnutzung der seit 2004 von der militärischen Nutzung entthobenen Flächen wurde seitens der Gemeinden der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd / Benningen – Hawangen“ gegründet (im Folgenden auch als ‚Zweckverband‘ bezeichnet). Der Zweckverband wurde mit den Aufgaben zur Planung, Errichtung und Unterhaltung des Interkommunalen Gewerbeparks Flughafen Süd / Benningen - Hawangen (im Folgenden auch als ‚Gewerbepark‘ bezeichnet) sowie mit der Erschließung der künftigen Gewerbeflächen betraut.

Im Vorfeld wurde zur Verbesserung der Anbindung des Airports und des Plangebietes der Bebauungsplan „Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg – Hawangen“ aufgestellt und am 28.09.2015 als Satzung beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan wurde Baurecht für die Gemeindeverbindungsstraße geschaffen, deren Baubeginn noch im Jahre 2016 erfolgt (siehe Abbildung 1).

Der Zweckverband schafft mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung die weiteren bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ändern die beteiligten Gemeinden Benningen und Hawangen in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ihre jeweiligen Flächennutzungspläne in den betroffenen Bereichen.

Der Interkommunale Gewerbepark Flughafen Süd / Benningen - Hawangen soll als zentraler Standort Flächen für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten der Mitgliedsgemeinden und der Region bereitstellen. Der Zweckverband zielt auf eine Standortprofilierung mit einem auf die Fahrzeugtechnik und Automobilbranche ausgelegtem Schwerpunkt. Die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Unternehmens ist für diese erwünschte Clusterbildung bereits ein erster Ansatz. Mit der Einrichtung eines Geländes für autonomes Fahren und zum Prüfen von Fahrerassistenzsystemen soll das örtliche Potential gestärkt und eine Entwicklungsrichtung für den Gewerbepark in Bezug auf ein automobil- und fahrzeugtechnikaffines Gewerbe vorgegeben werden.

Der Interkommunale Gewerbepark bietet durch die günstige Lage am Verkehrsflughafen Memmingen und die ideale verkehrliche Anbindung in der Nähe zum Autobahnkreuz (A 7 / A 96) ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Zum einen soll der Bedarf der aktuellen Nachfrage an gewerblich, bebaubaren Flächen gedeckt, zum anderen soll ein qualitativ hochwertiges Angebot im unmittelbaren Umfeld des Verkehrsflughafens Memmingen entwickelt werden. Die Möglichkeit der Entwicklung eines interkommunalen Standortes ist auch als ein gewisser

Ausgleich für den Verlust einer hohen Anzahl von Arbeitsplätzen auf Grund der Schließung der militärischen Einrichtung zu sehen.



Abbildung 1: Übersicht der regionalen Verkehrsanbindung

Der Zweckverband verfolgt das Ziel mit der Ansiedlung von Unternehmen und Betrieben qualifizierte Arbeitsplätze im Landkreis Unterallgäu zu schaffen und zu sichern. Damit soll eine nachhaltige Stärkung der wirtschaftlichen Standortqualitäten und Wettbewerbsfähigkeit an diesem günstigen Standort am Verkehrsflughafen Memmingen bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Lebensqualität im Unterallgäu erreicht werden. Gleichzeitig soll mit der gewerblichen Entwicklung des Konversionsgeländes im interkommunalen Ansatz ein Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft in den Mitgliedsgemeinden geleistet werden.

Die brachliegenden Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt, die mit der benachbarten Nutzung, insbesondere mit dem Verkehrsflughafen vereinbar ist. Gleichzeitig werden die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bestmöglich ausgeglichen.

6 Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Landkreis Unterallgäu westlich der kreisfreien Stadt Memmingen in den Gemarkungen Benningen und Hawangen. Im Norden grenzt unmittelbar der Verkehrsflughafen Memmingen an. Die Anschlussstelle BAB 96 – Memmingen Ost befindet sich in ca. 3 km und das Autobahnkreuz Memmingen (A 7 / A 96) in ca. 7 km Entfernung. Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Der interkommunale Gewerbepark wird über die geplante Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg – Hawangen und ihren weiterführenden untergeordneten Erschließungsstraßen (z.T. schon bestehende Shelterstraße) an das übergeordnete Verkehrswegenetz angebunden. Im westlichen und im östlichen Bereich unterteilt die Gemeindeverbindungsstraße das vorliegende Bauungsplangebiet in drei Teilflächen.

Der Gesamtumfang des Gewerbeparks umfasst eine Fläche von ca. 66,9 ha und liegt auf den Flurstücken Fl.Nrn. 310, 310/3, 310/6, 310/7, 310/8, 310/9 und 315/4 (TF) der Gemarkung Benningen sowie 621/2, 738 (TF), 739, 740, 744, 745 (TF), 749/2, 749/4, 749/5, 751 (TF), 752, 753, 754, 755 (TF) und 759 (TF) der Gemarkung Hawangen (TF für Teilfläche).

6.1 Bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bauungsplangebietes gliedert sich in zwei strukturell unterschiedliche Räume.

Der größte Bereich mit ca. 48 ha befindet sich auf dem ehemaligen Militärgelände des Fliegerhorstes Memmingerberg und ist seit Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 2004 als Konversionsfläche einzuordnen.

Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch eine Abfolge von extensiv genutzten Grünlandflächen, Gehölzstrukturen und meist jungen Fichtenwaldbeständen. Letztere dienen als sogenannter Tarnwald für die militärischen Anlagen (Flugzeugbunker bzw. Shelter, Verteidigungsanlagen, Rollstraßen).

Die mit einem Gründach ausgeführten Shelter sind über eine halbkreisförmige Shelterringstraße (Rollstraße) miteinander verbunden, an dieser entlang reihen sich 22 Shelter beidseits der Straße. Davon liegen 16 im Geltungsbereich des Bauungsplanes. Von den sechs außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Shelter sind zwei (Nr. 7 und Nr. 12) im Zuge des Baus der Gemeindeverbindungsstraße abgebrochen worden. Damit wird die ehemalige Militäranlage im Shelterbereich durch junge Fichtenwaldbestände und offenen Wiesenflächen dominiert. In Folge der extensiven Nutzung haben

sich fließende Übergänge mit Altgrasfluren, Brachen und Sukzessionsflächen entwickelt, so dass dieser Abschnitt im Gegensatz zur ansonsten ausgeräumten landwirtschaftlich geprägten Hochterrasse eine deutlich höhere Strukturvielfalt aufweist. Die prägenden Shelteranlagen werden derzeit zum Teil als Betriebs- und Lagergebäude für örtliche Unternehmen und Vereine genutzt. Im westlichen Bereich des Konversionsgeländes befindet sich das Prüf- und Testgelände der Fa. FAKTmotion. Das Teilgebiet des ehemaligen Fliegerhorstes besitzt somit bereits einen gewerblichen Charakter.

Der zweite Bereich im Osten wird geprägt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen die von mehreren Flurwegen durchzogen sind. Dieser Flächenanteil mit ca. 19 ha befindet sich auf dem Gemeindegebiet Hawangen und ist zum größten Teil im genehmigten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein langfristig orientiertes Planungskonzept sieht die Einbindung der Grundstücke Fl.Nrn. 741, 742 und 743 (ca. 3,7 ha) in den Gewerbepark ein. Diese sind aktuell aufgrund ungeklärter Besitzverhältnisse nicht für eine gewerbliche Nutzung verfügbar.



Abbildung 2: Luftbild mit Planung der Gemeindeverbindungsstraße und aktuellen Gemarkungsgrenzen

6.2 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Iller-Mindel-Platte. Verschieden alte eiszeitliche Schotterfelder schneiden sich terrassenförmig in die tertiären Riedel ein und wirken auf Grund ihrer großen Flächenverbreitung landschaftsgestaltend.

Die oberflächennah anstehenden tertiären Schichten gehören ausschließlich der ungefalteten Oberen Süßwassermolasse an. Die obere Süßwassermolasse ist überwiegend feinkörnig zusammengesetzt und besteht aus einer Wechsellagerung von Mergeln und Sanden, in die nur sehr untergeordnet Geröll- und Kieslagen eingeschaltet sind. Die tertiären Sande können grundwassererfüllt sein, die mergel-tonigen Horizonte bilden den Stauhorizont für die quartären Schotter und wirken auch innerhalb der Oberen Süßwassermolasse wasserstauend.

Der tertiäre Untergrund wird in weiten Bereichen durch quartäre Ablagerungen abgedeckt. Es handelt sich um glaziale Schotter ehemaliger Schmelzwasserrinnen aus verschiedenen Eiszeiten. Im Bereich des Untersuchungsgebietes stehen risseiszeitliche Schotter an. Weite Teile der risseiszeitlichen Schotter tragen eine meist 2-3 m mächtige Löß- und Lößlehmdecke. Es handelt sich um geringdurchlässige schluffig-feinsandige Tone bis sandig-kiesige Schluffe.

Die im Rahmen der orientierenden Untersuchung auf Schadstoffe durchgeführten Bodenuntersuchungen der Fa. SakostaCAU zeigten folgenden, für den überwiegenden Teil der Fläche typischen Schichtaufbau:

- bis ca. 1 m u.GOK Auffüllung
- bis ca. 3 m u.GOK Schluff, sandig, schwach tonig (Lößlehm)
- bis ca. 12 m u.GOK Kies, sandig (Quartär)

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von rund 633 m ü NN. Der Grundwasserspiegel liegt laut der orientierenden Altlastenuntersuchung bei rund 620 m ü. NN, womit sich ein Grundwasserflurabstand von > 10 m ergibt.

Unmittelbar westlich und nördlich des untersuchten Gebietes verläuft eine unterirdische Grundwasserscheide. Das als Stauschicht fungierende Tertiär weist hier einen nach Nordosten gerichteten Höhenzug auf, der kein Grundwasser in den Quartärschichten führt. Dem Relief des Tertiär folgend strömt das Grundwasser in östliche bzw. nordöstliche Richtung ab.

6.3 Vorbelastungen

6.3.1 Immissionen

Die bisherigen Lärmschutzbereiche für den Militärflugplatz Memmingen sowie die darin festgelegten Nutzungsbeschränkungen zur Lenkung der Bauleitplanung wurden durch die Regierung von Schwaben außer Kraft gesetzt und durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für

den Verkehrsflughafen Memmingen (Fluglärmschutzverordnung Memmingen – FlulärmV MM) in der Fassung vom 06.11.2012 (GVBl 2012 Nr. 21) ersetzt.

Der gültige Lärmschutzbereich gliedert sich in zwei Schutzzonen, die Tag-Schutzzone 1 und die Tag-Schutzzone 2. Eine Nacht-Schutzzone wurde nicht festgesetzt, da diese vollständig innerhalb des Flugplatzgeländes zu liegen kommt und die geltende Betriebsgenehmigung eine Erlaubnis des Nachflugbetriebes nach 22.00 Uhr nicht enthält.

Tag-Schutzzone 1: L Aeq Tag > 65 dB(A) – rote Umgrenzung

Tag-Schutzzone 2: L Aeq Tag > 60 dB(A) – grüne Umgrenzung

Während die Tagschutzzone 1 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an zwei Bereichen lediglich tangiert, so durchläuft die Tagschutzzone 2 den Gewerbepark in zwei Teilen. Im Osten auf der Gemarkung Hawangen die Flurstücke Fl.Nrn. 739 und 740, sowie im westlichen Teil die Flurstücke Fl.Nrn. 310, 310/8 und 315/4 der Gemarkung Benningen.

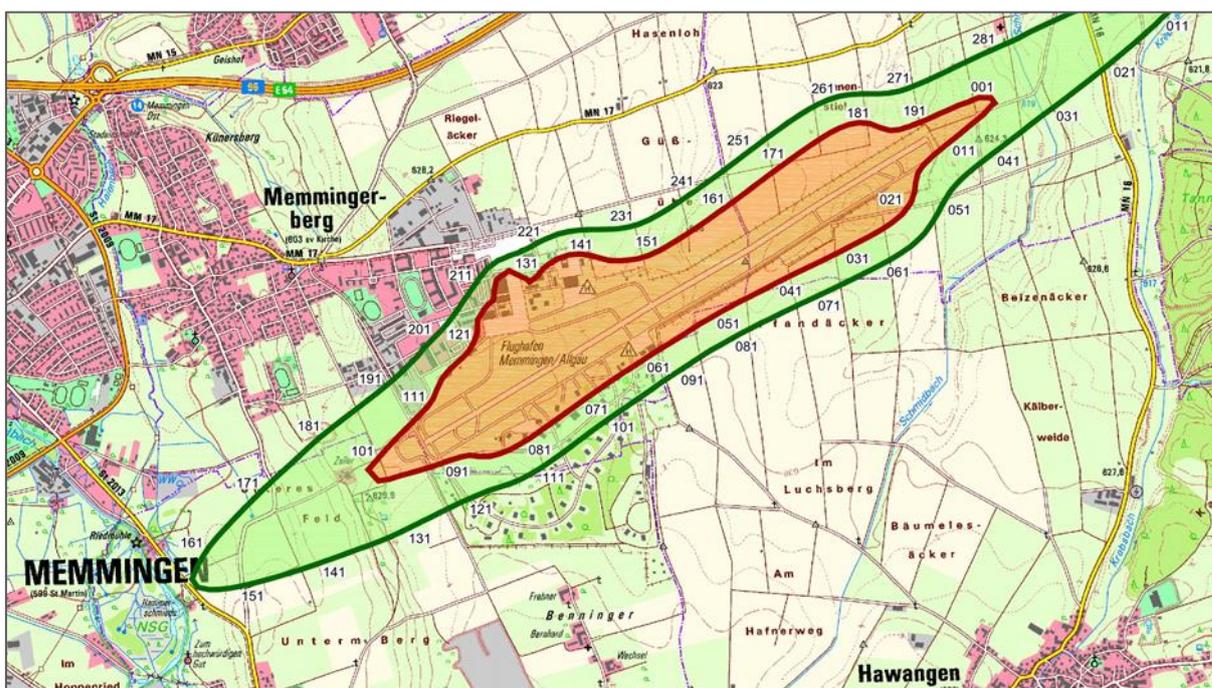


Abbildung 3: Lärmschutzzonen für den Verkehrsflughafen Memmingen nach Fluglärmschutzverordnung Memmingen (FlulärmV MM in der Fassung vom 06.11.2012)

Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 01.03.2013 wird sich der Verkehrsflughafen Memmingen lärmschutzrechtlich von einem Bestandsflughafen zu einem wesentlich erweiterten Flughafen wandeln. Daraus wird eine Absenkung der Grenzwerte der Schutzzonen um jeweils 5 dB(A) resultieren. Somit wird auch die Tag-Schutzzone 1 im Bereich des Plangebietes verlaufen. Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ermittelten Lärmschutzzonen der Fa. ACCON GmbH sind unter Abbildung 4 dargestellt.

Damit werden die wesentlichen Immissionen im Plangebiet durch den Flugbetrieb und die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Flughafengeländes geprägt.

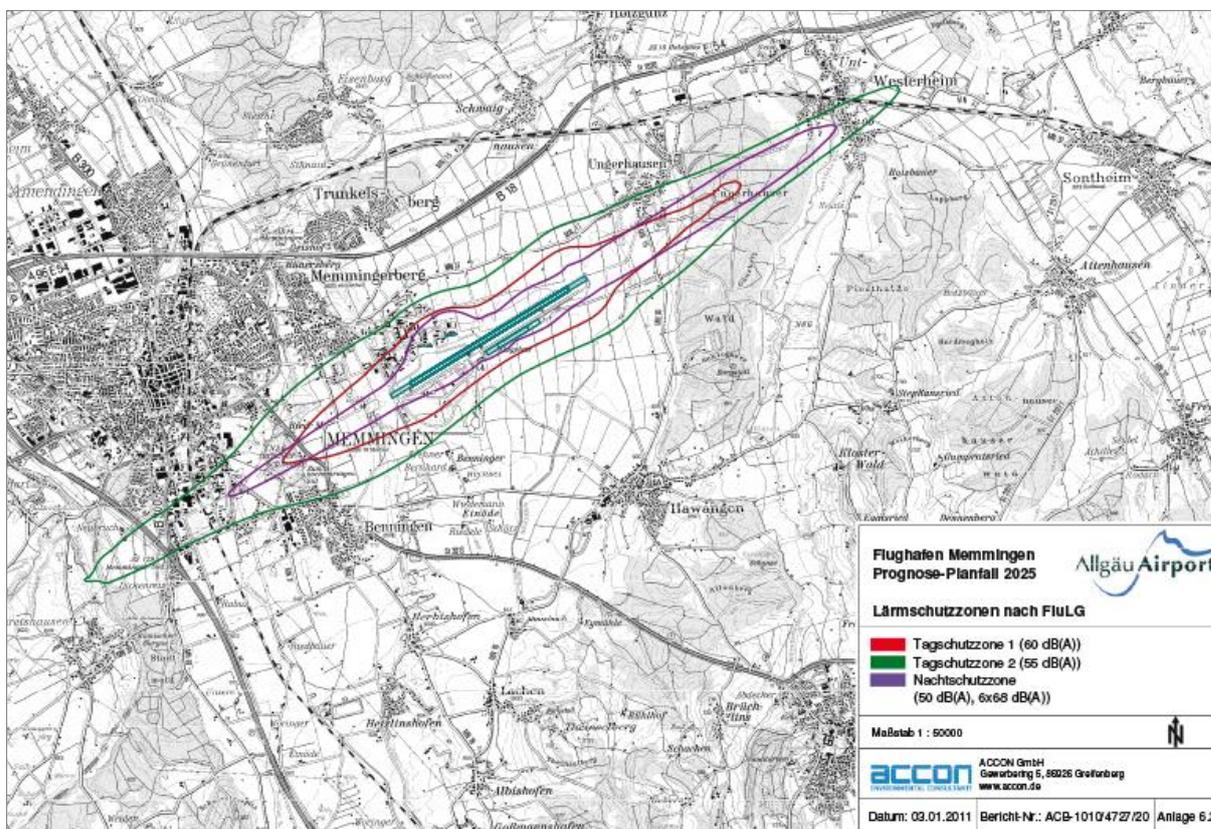


Abbildung 4: Lärmschutzzonen gem. Planfeststellungsbeschluss vom 01.03.2013 für den Verkehrsflughafen Memmingen (ACCON GmbH 2011)

6.3.2 Altlasten

Der größte Teil des geplanten Gewerbeparks befindet sich auf dem ehemaligen militärischen Fliegerhorstgelände, das komplett im Altlastenkataster Bayern unter der laufenden Kataster-Nummer 77800743 (ehemaliger NATO-Flugplatz Memmingerberg) erfasst ist. Als Altlastenverdachtsflächen kommen in der Regel Bombentrichter, Schießstände, Laufgräben, Gruben, Allgemeine Verdachtsflächen und Gebäude mit entsprechender Nutzung in Betracht. Die Altlastenverdachtsflächen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im weiten Vorfeld wurde das gesamte Areal des Fliegerhorstes bereits einer orientierenden Untersuchung (Altlastenerkundung der Phase IIa) durch das geowissenschaftliche Büro Dr. Schönwolf GmbH & Co KG Augsburg (Juli 2006) unterzogen. Diese baut auf historischen Erkundungen (Grundwasseruntersuchung, Untersuchung einzelner Kontaminationsverdachtsflächen KVF) auf und schlägt weitere Empfehlungen für das weitere Vorgehen für die Phase IIb (Detailuntersuchung) vor.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem abschließenden Ergebnis: „Bei den durchgeführten Untersuchungen wurde der Kontaminationsverdacht bei den meisten Fällen nicht bestätigt.“

Ansonsten liegen überwiegend nur geringfügige und lokale Verunreinigungen des Bodens in der nicht wassergesättigten Zone vor.“ (nach GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG: NATO-Flugplatz Memmingen Altlastenerkundung Phase II a, 2006).

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat diesbezüglich eine orientierende Untersuchung wegen dem Anfangsverdacht auf Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung durch perfluorierte Kohlenwasserstoffe (PFC) im Wirkungspfad Boden-Grundwasser an das Ingenieurbüro Boden & Grundwasser, Sonthofen in Auftrag gegeben. Dazu wurden im Plangebiet des Süddareales mehrere Grundwassermessstellen ausgewertet und Rückschlüsse auf die Belastung der jeweiligen Aquifer geschlossen. Im Aquifer Ost (südlich der Startbahn) bestätigt sich der Verdacht, dass aufgrund der vorliegenden PFC-Konzentration die Schwellenwerte überschritten werden könnten und dadurch eine gewisse Gefährdung des Grundwassers nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Die bis dato durchgeführten Erhebungen und Untersuchungsmaßnahmen im Bereich der Altlasten waren nicht ausreichend, da sie eine andere Zielrichtung hatten und nicht unter dem Aspekt einer entsprechenden Nutzungsänderung durchgeführt worden sind. Dementsprechend sind die Untersuchungen weder in der Flächenabdeckung vollständig, noch in der Art und Intensität ausreichend.

Damit für den Zweckverband das Haftungsrisiko auf ein Minimum reduziert werden kann, wurde, auch auf Verlangen der zuständigen Behörden, ein Gesamtkonzept zur Bearbeitung der Altlasten im gesamten Planungsbereich, sowohl für den Teil der Gemeindeverbindungsstraße, als auch für den gesamten Bereich des zukünftigen Gewerbeparks erstellt. Die SakostaCAU GmbH wurde vom Zweckverband in der Folge mit nachstehend umfangreichen Sachverständigen- und Ingenieursleistungen beauftragt:

- Kampfmittelerkundung
- Altlastenerkundung der Kontaminationsverdachtsflächen mit ergänzender Untersuchung auf Perfluorierte Tenside
- Abfallrechtliche Untersuchung des gesamten Untersuchungsgebietes
- Orientierende Schadstofferkundung der Gebäude

Das Konzept wurde mit den beteiligten Behörden (Landratsamt Unterallgäu Abt. Bodenschutz, Wasserwirtschaftsamt Kempten) abgestimmt.

Abfallrechtliche Bewertung

Die auf dem Konversionsgelände festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte sind vor allem im Bereich der Erdwälle im südlichen Bereich des zukünftigen Gewerbeparks anzutreffen und auch auf Grund des erhöhten Anteils von anthropogenen Fremdbestandteilen zu erwarten. Auf dem restlichen Untersuchungsgebiet wurde vorwiegend Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z0 angetroffen.

Im Zuge der weiteren Untersuchungen des Untergrundes auf Schadstoffe wurde am 27.05.2016 eine erweiterte Stellungnahme seitens der Fa. SakostaCAU erarbeitet. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurden ausgewählte Rückstellproben der Orientierenden Untersuchung des Untergrundes (29.01.2016) sowie Bodenproben von zusätzlich angelegten Schürfen im östlichen Erdwall entlang der Kartbahn auf perfluorierte Tenside (PFT) untersucht. Insgesamt wurden neun Bodenproben aus Rammkernsondierungen und 13 Bodenproben aus den angelegten Schürfen analysiert. Zur Bewertung der Analyseergebnisse werden die „Leitlinien des LfU zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden – Stand Januar 2015 herangezogen. Die Analyseergebnisse wiesen zwei Stufe 1-Wert-Überschreitungen (Bodenproben der Rammkernsondierungen, nordöstliches Plangebiet) auf in der zunächst eine Gefährdung für den Pfad Boden-Grundwasser nicht ausgeschlossen werden konnte.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten waren diese Funde mittels Sondierungen im Umfeld genauer zu erkunden. Dies wurde durch die SakostaCAU GmbH im Juni 2016 durchgeführt. Die Laborergebnisse dieser Detailuntersuchung zeigten in keiner der 9 durchgeführten Sondierungen erhöhte Gehalte von PFC, welche den Stufe 1-Wert überschreiten. Vielmehr konnte lediglich in einer von insgesamt 19 analysierten Bodenproben PFC überhaupt nachgewiesen werden. Der Verdacht einer PFC-Verunreinigung in diesem Bereich hat sich somit aus gutachterlicher Sicht nicht bestätigt. Diese Ergebnisse wurden dem LRA und WWA auch mitgeteilt.

Eine analysierte Bodenprobe aus dem Erdwall im östlichen Bereich der Konversionsfläche, welche im Bereich der neu zu errichtenden Gemeindeverbindungsstraße liegt, wies eine Stufe 2-Wert-Überschreitung auf. In diesem Bereich konnte der Gefahrenverdacht bestätigt werden, welcher eine Sanierungsmaßnahme erforderlich macht. Im Zuge des Straßenneubaus wird dieser Bereich saniert und gutachterlich begleitet.

Eine Grundwassermessstelle wurde im Bereich der der kontaminationsverdächtigen Fläche Nr. 119 (Tanklager West) eingerichtet. Eine Grundwasserprobe aus dieser Messstelle wurde im September 2016 auf ausgewählte Basisparameter, tankstellenspezifische Leitparameter und PFT analysiert. Die Ergebnisse dieser Grundwasserbeprobung wurden ebenfalls durch die SakostaCAU GmbH fachlich beurteilt und den Fachbehörden übermittelt. Es wurden keine umweltrelevanten Schadstoffe angetroffen.

Die Analyseergebnisse der untersuchten Bodeneinzelproben im Bereich außerhalb der Konversionsfläche ergaben keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte die eine Einstufung in die Zuordnungsklassen >Z0 bedingen würden. Bei eventuell anstehenden Erdarbeiten im Zuge der Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Fläche und der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet Hawangen in einen Gewerbepark muss das ausgehobene Bodenmaterial beprobt, analysiert und sofern es nicht wiedereingebaut werden kann gemäß abfallrechtlicher Einstufung ordnungsgemäß entsorgt werden.



Abbildung 5: Lageplan der Sondieransatzpunkte und Schürfen, Entnahmebereiche der Bodenmischproben

Zusammenfassung und Empfehlung für das weitere Vorgehen

„Aus gutachterlicher Sicht sind für die untersuchten Flächen keine Gefährdung über die geprüften, relevanten Wirkungspfade erkennbar, da die analysierten Schadstoffgehalte eine Gefährdung nicht erkennen lassen oder für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der Grundwasserflurabstand zu den geringfügig belasteten Bodenhorizonten ausreichend groß ist. Die im Bereich des Untersuchungsgebietes der neu zu errichtenden Gemeindeverbindungsstraße und der Entwicklungsfläche interkommunaler Gewerbepark durchgeführten Untersuchungen ergaben aus gutachterlicher Sicht keine bodenschutzrechtlich relevanten Belastungen.

Für die im Zuge der Baumaßnahme anstehenden Erdarbeiten ist aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse, vor allem im nördlichen Bereich der Gemeindeverbindungsstraße (Gemeindegebiet Memmingerberg), sowie im Bereich der südlichen und östlichen Erdwälle, mit dem Antreffen von schadstoffbelastetem Bodenmaterial zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die auf dem gesamten Gelände niedergebrachten Sondierungen nur einen punktuellen Überblick über die Schadstoffsituation auf dem Gelände geben. Bei den zukünftigen Erdarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bereiche auftreten können, die höher belastet, wie auch Bereiche die niedriger belastet sind. [...] Aufgrund der Untersuchungsergebnisse

ist zu erwarten, dass größtenteils nur sehr gering belastete Böden im Untersuchungsgebiet im Zuge anstehender Erdarbeiten angetroffen werden. Für die Ausschreibung und die Planung des Bauablaufs, sollte demzufolge darauf geachtet werden, dass genügend Lagerfläche auf dem Gelände bereitgestellt wird, um schadstofffreies und baugrundtechnisch wiedereinbaufähiges Material auf dem Gelände aufgehaldet und zwischengelagert werden kann. Durch den Wiedereinbau von Bodenmaterial kann eine kostenintensive Entsorgung des Materials unter Umständen vermieden werden.“

(nach SakostaCAU: Orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Schadstoffe, 2016)

6.3.3 Kampfmittel

Beurteilung der kampfmitteltechnischen Situation

„Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung des Geländes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Untersuchungsgelände nicht ausgeschlossen werden. Die Auswertung zahlreicher Luftbilder und Archive im Zuge der bisherigen Untersuchungen lieferte eindeutige Hinweise auf flächenhafte Bombardierungen des Gebietes. Die historischen Erkundungen weisen zahlreiche Verdachtspunkte für Blindgänger und Bombentrichter aus. Ebenso muss in den militärisch genutzten Flächen aufgrund der Lagerung und dem Umgang mit Munition von einer hohen potentiellen Kampfmittelbelastung ausgegangen werden. Folglich kann im Vorfeld anstehender Baumaßnahmen keine kampfmitteltechnische Freimessung des Geländes erfolgen. Eine kampfmitteltechnische Flächensondierung vor Beginn durchzuführender Erdarbeiten wäre aufgrund der Vielzahl an zu erwartenden Störsignalen nicht zielführend.

Als kampfmitteltechnische Begleitung werden folgende Untersuchungsschritte vorgeschlagen, welche im Vorfeld mit den ausführenden Erdbauunternehmen und der begleitenden Kampfmittelfirma eng abgestimmt werden müssen.

Der Zweckverband plant im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme der Gemeindeverbindungsstraße und eventueller Abbruch- und Erdarbeiten im Zuge der Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks Rodungsarbeiten durchzuführen. Hierzu können im Vorfeld die Bäume und Sträucher in dem Bebauungsbereich ohne kampfmitteltechnischen Beistand gefällt werden. Die anschließenden Rodungsarbeiten inklusive Wurzelstockentfernung sind jedoch unbedingt durch einen Kampfmitteltechniker nach §19 Abs. 1 Nr. 3 Sprengstoffgesetz zu begleiten. Nach Beendigung der Rodungsarbeiten sind unter Begleitung eines Kampfmitteltechnikers die obersten Zentimeter des Geländes abzutragen und ein Planum zu erstellen. Auf diesem Planum kann durch eine Kampfmittelfirma eine Flächensondierung des zu bebauenden Areals durchgeführt werden, mit der Zielsetzung Bereiche kampfmitteltechnisch freigeben zu können. Sollten im Zuge der Flächensondierung einzelne Störsignale identifiziert werden, sind diese im Beistand eines Kampfmitteltechnikers nach §19 Abs. 1 Nr. 3 Sprengstoffgesetz mittels Bagger nach zu graben und zu erkunden. In weiterhin nicht freigegebenen Bereichen müssen die weiteren Erdarbeiten durch einen Kampfmitteltechniker nach §19 Abs. 1 Nr. 3 Sprengstoffgesetz begleitet werden, bis diese durch die Kampfmittelfirma freigegeben sind.

Auf die Problematik einer eventuellen Gefährdung durch Kampfmittel und dadurch auftretende Komplikationen im Bauablauf sollten bereits im Rahmen der Ausschreibungen hingewiesen werden.

Eine enge Absprache zwischen der ausführenden Firma, der Kampfmittelfirma und allen weiteren Beteiligten ist aufgrund des erhöhten Kampfmittelverdachtes auf dem Gelände zwingend notwendig.“

(nach SakostaCAU: Orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Schadstoffe, 2016)

7 Übergeordnete Planungsvorgaben

7.1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des planfestgestellten Verkehrsflughafens Memmingen. Die maßgeblichen luftrechtlichen Vorgaben für die Anlage und den Betrieb eines Verkehrsflughafens ergeben sich aus dem ICAO Annex 14 (International Civil Aviation Organization) im Anhang 14 Volume I „Aerodrome Design and Operations“ Table 4-1 sowie der Verordnung 139/2014 der EU sowie den hierzu ergangenen Regelungen der EASA.

Der Geltungsbereich liegt somit innerhalb der Bauschutzbereiche gemäß § 12 Abs. 2 und Abs. 3 LuftVG. Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG bedeutet dies, dass die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (47° 59' 33" N, 10° 14' 37" O, 629 m ü. NN) sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen darf. Dies gilt gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 auch für Bauwerke die im Halbmesser von 4 km um den Flughafenbezugspunkt (siehe oben) eine Höhe von 25 m und mehr aufweisen werden. Auf die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen gemäß § 12 LuftVG wird in der Satzung unter Ziffer 4.1 hingewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Anlagenschutzbereiches (Allgäu ILS 24) des Verkehrsflughafens Memmingen. Gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung entscheidet auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation, ob durch die Errichtung der Bauwerke Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Auf die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen gemäß § 18a LuftVG wird in der Satzung unter Ziffer 4.1 hingewiesen.

Für den Verkehrsflughafen Memmingen mit seiner Start-/Landebahn 06/24 und der geplanten Gras- und Segelflughafen gelten Hindernisbegrenzungsflächen die sich aus den entsprechenden Richtlinien für den Instrumenten- sowie den Sichtflugbetrieb ergeben. Diesen Anforderungen ist bei den Bauhöhen der Anlagen Rechnung zu tragen. Die Einhaltung der Gebäudehöhenentwicklung nach den „Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb“ (NfL I 328/01) sowie auch den „Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ (NfL I 92/13) wird in der Begründung unter Ziffer 9.2 (Festlegung der Gebäudehöhen) erläutert.

7.2 Landesentwicklungsprogramm 2013

Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 des Freistaates Bayern wird das das Plangebiet in anhand der Raum- und Strukturkarte in zwei Gebietskategorien eingestuft. Die Gemarkung Benningen wird als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingeordnet und die Gemarkung Hawangen als allgemeiner ländlicher Raum. Der Bereich liegt unmittelbar östlich des Oberzentrums Memmingen.

Nach dem am 1. September 2013 gültigen Landesentwicklungsprogramm sollen durch Kooperation und Vernetzung sowie interkommunale Zusammenarbeit vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, regionale Potentiale gemeinsam genutzt und Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt werden (LEP 1.4.4). Grundsätzlich gilt für ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen, dass ihre Funktion als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig zu sichern ggf. weiter zu entwickeln ist. Weiterhin nehmen sie eine überwiegend regionale Impulsgeberfunktion für den sie umgebenden allgemeinen ländlichen Raum wahr. Für allgemeine ländliche Räume gilt, dass ihre Funktion als eigenständige Lebens- und Arbeitsräume nachhaltig zu sichern und weiter zu entwickeln ist. Im LEP 5.1 (G) ist im Grundsatz festgelegt, dass die Standortvoraussetzungen für Wirtschaftsunternehmen erhalten und verbessert werden soll. Weiterhin soll der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden (LEP 3.3 Abs. 1 (G)). Waldgebiete sollen erhalten werden (LEP 5.4.1), und zusammenhängende Waldgebiete oder ökologisch bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden (LEP 5.4.2).

Durch die Realisierung im interkommunalen Verbund wird diesen landesplanerischen Zielsetzungen in besonderer Weise Rechnung getragen. Der Zusammenschluss der Mitgliedsgemeinden zu einem Zweckverband ist bereits erfolgt. Durch diese abgestimmte übergemeindliche Vorgehensweise soll die Entwicklung eines hochwertigen und gut erschlossenen Gewerbestandortes am bestmöglichen Standort gewährleistet und somit die Wirtschaftskraft der Region gestärkt werden. Die Flächenausweisung erfolgt in Erfüllung dieser Zielvorgabe auf militärischen Konversionsflächen.

Der Schutz von Klima und weiteren Ressourcen wird durch den interkommunalen Ansatz in besonderer Weise unterstützt: durch die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den ausgewählten Standort südlich des Verkehrsflughafens Memmingen wird die wirtschaftliche Entwicklung auf einen Raum konzentriert, der durch die militärische Vornutzung und den aktuellen Flugbetrieb bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist. Im Gegenzug soll die Ausweisung von mehreren dezentralen, kommunalen Gewerbegebieten in den beteiligten Gemeinden dadurch vermieden bzw. auf die Erfordernisse des notwendigen Eigenbedarfs reduziert werden. Das Landschaftsbild kann durch die Vermeidung unnötiger Zersiedelungen bewahrt werden. Flächenversiegelungen werden reduziert, die Ressourcen Boden und Wasser dadurch geschützt, Naturräume und ökologische Vielfalt und Wertigkeiten bewahrt und landwirtschaftliche Produktionsflächen des Unterallgäus gesichert. Die verbleibenden Eingriffe in den Wald werden durch geeignete Ersatzaufforstungsflächen ausgeglichen.

7.3 Regionalplan Donau-Iller

Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller, liegt der Planungsraum entlang der überregionalen Entwicklungsachse der BAB A 96. Für die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Memmingerberg,

Benningen und Hawangen wurden Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Weiterhin werden für das Plangebiet im Regionalplan Donau-Iller nur die allgemeingültigen, raumplanerischen Aussagen zur Nutzung der Flächen gekennzeichnet. Insbesondere soll der ländliche Raum der Region Donau-Iller u.a. durch die Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur soll entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft im Netz der zentralen Orte (Memmingen als Oberzentrum) und der Entwicklungsachsen (BAB A 96 und BAB A 7) stattfinden.

Laut Regionalplan Donau-Iller soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt im vorliegenden Fall nicht vor, da sich die geplante Fläche an bereits bestehendes Gewerbe und ausgewiesene Gewerbeflächen anschließt. Außerdem ist das Plangebiet durch die Nähe zum Verkehrsflughafen Memmingen bereits in hohem Maße vorbelastet.

Zum Thema Wald wird im Regionalplan Donau-Iller B III 2.1.1 (Z) ausgeführt, dass Wald in der Region Donau-Iller aus ökologischen, ökonomischen und landschaftspflegerischen Gründen zu erhalten und möglichst zu vermehren ist. Wie bereits ausgeführt ist die Inanspruchnahme des Waldes durch die vorliegende Gebietsentwicklung unvermeidbar, aus diesem Grund wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden geeignete Ersatzflächen für Neuaufforstung im Rahmen der Ausgleichsregelung festgelegt.

7.4 Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“

Mit Zweckverbandssatzung vom 10.03.2015 wurde der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen“ gegründet. Die von der Gemeinde Benningen und der Gemeinde Hawangen vereinbarte Verbandssatzung hat das Landratsamt Unterallgäu mit Schreiben vom 23. März 2015 Nr. 24-050 gemäß Art. 20 Abs. 1 KommZG genehmigt. Auf Grund der aktuell hohen Nachfrage insbesondere im Bereich der Automobiltechnologie wurde es erforderlich das geplante Gelände für autonomes Fahren im Osten zu erweitern. Hierfür wurde am 28.09.2015 eine Erweiterung des Zweckverbandsgebietes mit Zustimmung der beteiligten Gemeinden um ca. 11 ha auf insgesamt ca. 90 ha durchgeführt.

Der Zweckverband verfolgt das Ziel mit der Ansiedlung von Unternehmen und Betrieben qualifizierte Arbeitsplätze im Landkreis Unterallgäu zu schaffen und zu sichern. Damit soll eine nachhaltige Stärkung der wirtschaftlichen Standortqualitäten und Wettbewerbsfähigkeit an diesem günstigen Standort am Verkehrsflughafen Memmingen bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Lebensqualität im Unterallgäu erreicht werden. Dies dient auch der Kompensation der Arbeitsplatzverluste in Folge der Aufgabe der militärischen Nutzung. Gleichzeitig soll mit der gewerblichen Entwicklung des Konversionsgeländes ein Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft in den Mitgliedsgemeinden geleistet werden.

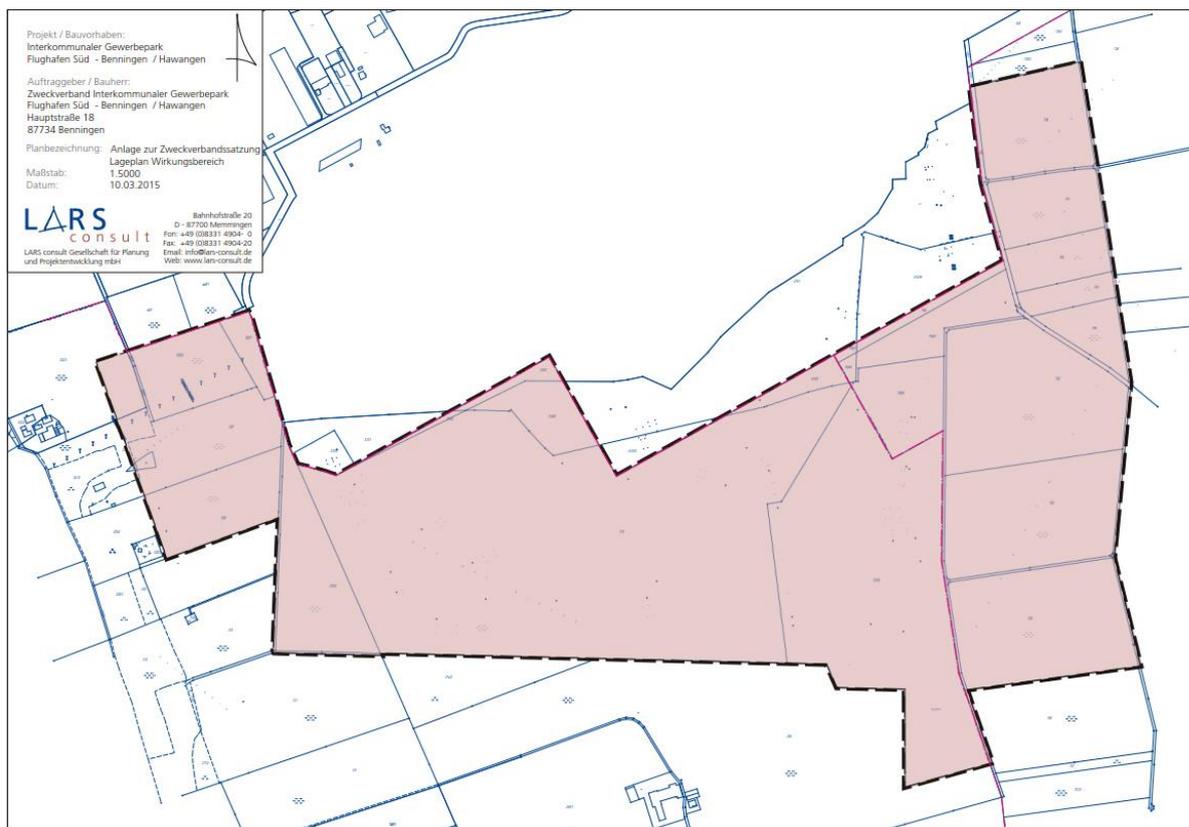


Abbildung 6: Zweckverbandsgebiet "Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd - Benningen / Hawangen" mit Erweiterung vom 28.09.2015

7.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Benningen besitzt einen aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.07.1997 zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 30.09.2015. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benningen wird das Gebiet des ehemaligen Fliegerhorstes als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen mit dem Hinweis, dass sich die Flächen im Besitz der Bundesrepublik Deutschland befinden. Außerhalb dieser Darstellung sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Plangebiet verläuft die Trasse der Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg – Hawangen als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (mit Feststellungsbeschluss vom 30.09.2015).

Somit ist der Flächennutzungsplan – Benningen für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans gem. der Änderung der dargestellten Nutzung in Flächen für gewerbliche Nutzungen zu ändern. Das Änderungsverfahren wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

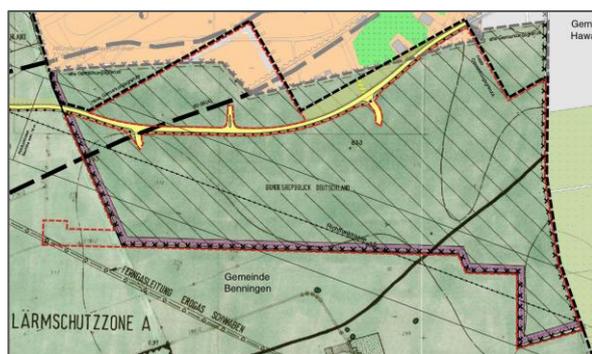


Abbildung 7: aktuell rechtsgültiger FNP der Gemeinde Benningen

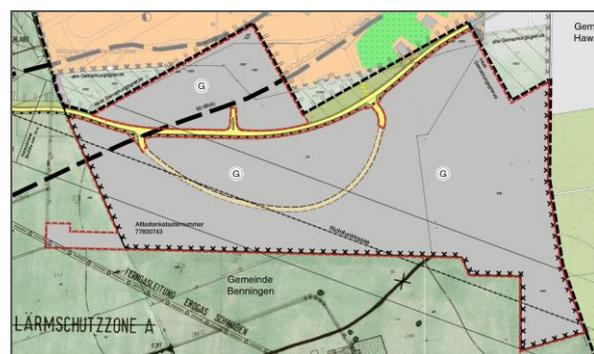


Abbildung 8: Änderungsdarstellung des FNP der Gemeinde Benningen

Die Gemeinde Hawangen besitzt seit 21.11.2013 einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der für das nordöstliche Teilgebiet bereits eine gewerbliche Nutzung darstellt. Die Flächen des Änderungsgebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind mit Feldwegen erschlossen. Das südliche Teilgebiet der Gemeinde Hawangen wird derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Somit ist dieses Teilgebiet des Flächennutzungsplans Hawangen für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans gem. der Änderung der dargestellten Nutzung in Flächen für gewerbliche Nutzungen zu ändern. Das Änderungsverfahren wird ebenfalls parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

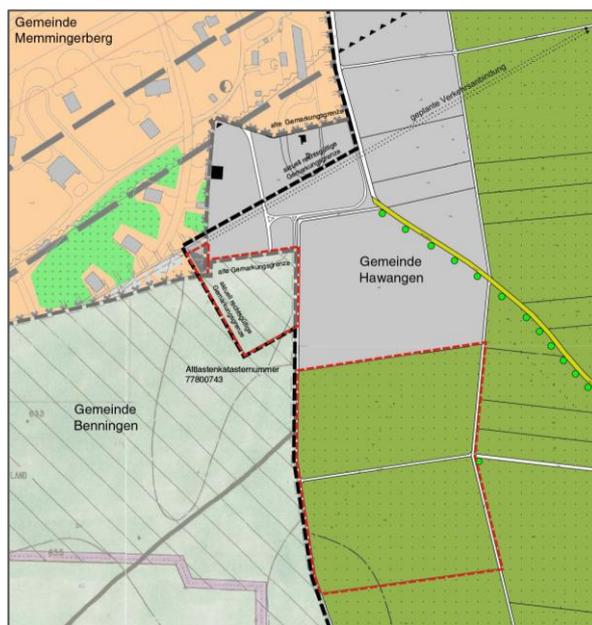


Abbildung 9: aktuell rechtsgültiger FNP der Gemeinde Hawangen

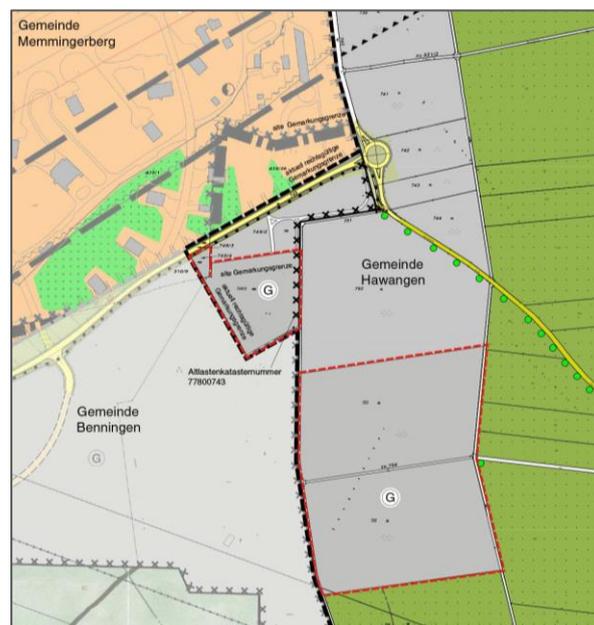


Abbildung 10: Änderungsdarstellung des FNP der Gemeinde Hawangen

8 Planung

8.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die städtebauliche Gliederung des Gewerbeparks ist so ausgelegt, dass eine flexible und stufenweise Bebauung nach Bedarf besteht.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich im Bereich der Konversionsflächen nahezu an bestehenden Infrastrukturen. Bereits die Planungen zur Gemeindeverbindungsstraße zeigen, dass diese teilweise auf bestehenden Wegen verläuft und auch die anschließende Shelterstraße als neue Erschließungsstraße für Teile der untergeordneten Erschließung des Gewerbeparks genutzt wird. Somit wird es im Konversionsbereich nur zu geringfügigen Neuerschließungen durch Verkehrsflächen kommen. Die vorgeschlagenen Grundstücksparzellierungen und festgesetzten Baufelder orientieren sich somit an der vorhandenen Shelteranordnung entlang der Shelterstraße. Der Bebauungsplan sieht nicht den zwingenden Abriss der Shelter vor, sondern integriert diese in die eingezeichneten Baufelder um mögliche Synergieeffekte zu nutzen. Grundsätzlich bleibt es im späteren Vollzug jedem Grundstückseigentümer selbst überlassen, die Shelter weiterhin zu nutzen oder sie abzureißen.

Für den östlichen Bereich auf der Gemarkung Hawangen ist im südlichen Teilabschnitt eine großzügige Parzellierung für die Nutzung von flächigen Arealen zum autonomen Fahren vorgesehen. Der mittlere und nördliche Teilabschnitt wurde mit Rücksicht auf ein differenziertes Nutzerangebot kleinteiliger parzelliert. Jedoch kann es auch in diesem Bereich je nach Bedarf zur Ansiedlung von großflächigen Nutzerstrukturen kommen (Anfragen liegen dem Zweckverband vor). Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan eine variable Lage für die untergeordneten Erschließungsstraßen festgesetzt. Um unabhängig der Parzellierungen die Erschließung der südlichen Flächen zu sichern ist im östlichen Bereich eine feste Erschließungsstraße vorgesehen. Die bereits im Zweckverbandsgebiet liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 741, 742 und 743 mit einer Größe von ca. 3,7 ha sollen langfristig in den Gewerbepark eingebunden werden. Diese sind aktuell aufgrund ungeklärter Besitzverhältnisse nicht für eine gewerbliche Nutzung verfügbar.

Die Gebietsart wird im gesamten Bereich als Industriegebiet festgesetzt. Aufgabe des Bebauungsplanes ist auch die Steuerung der Zulässigkeit gewerblicher baulicher Anlagen zur Minimierung negativer Entwicklungen des vorhandenen Einzelhandels in den umliegenden Orten. Der Zweckverband zielt auf die Gebietsentwicklung einer technikaffinen Clusterstruktur (Fahr- und Flugzeugtechnik) ab, die im Zusammenhang mit dem Verkehrsflughafen Memmingen ein Alleinstellungsmerkmal für den überregionalen Bereich darstellt.

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung wird im Gebiet auch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Höhenregelung orientiert sich zum einen an der Einbindung in das Landschaftsbild und zum anderen an den Vorgaben zur Gebäudehöhe die aus den Flugsicherheitsaspekten des Verkehrsflughafens Memmingen resultieren. Die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 BauNVO ermöglicht die optimale Ausnutzung der Grundstücke, wie sie Gewerbebetriebe in der Regel benötigen.

8.2 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer wirkungsvollen Randeingrünung
- Sicherstellung einer bandartigen inneren Durchgrünung
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken
- Schaffung von Gliederungselementen in Form von Baumreihen und Baumplätzen an den Eingangszonen
- Erhalt und Entwicklung lokal bedeutsamer Magerrasenstrukturen (z.B. Dachbegrünung der Shelter)
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Sicherstellung der Niederschlagswasserversickerung

Die konkreten Maßnahmen zur Grünordnung werden im Kapitel 11 im Detail erläutert.

9 Festsetzungskonzept

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Industrie- und Gewerbeparks vorgegeben werden. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, Grundflächenzahl - GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Im Industriegebiet sind alle Nutzungen, Anlagen und Betriebe zulässig, die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO in Industriegebieten zugelassen werden können, sofern diese nicht explizit nachfolgend ausgeschlossen werden:

Nicht zugelassen werden auf Grund der Zielstellung des Zweckverbandes und auf Grund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken Einzelhandelsbetriebe sowie auch Vergnügungsstätten. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe die einem produzierenden Betrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, sofern diese nicht die genannten, innenstadtrelevanten Warensortimente anbieten. Die Ausnahme soll z.B. Werksverkäufe ermöglichen, jedoch den typischen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs an dieser exklusiven Lage verhindern.

Weiterhin werden Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um eine optimale Ausnutzung des interkommunalen Gewerbeparks sicherstellen zu können. Auf Grund der bereits bestehenden Ansiedlung der Traditionsgemeinschaft Jagdbombergeschwader 34 „Allgäu“ mit fliegergeschichtlichem Museum und Fliegerhorst Memmingen e.V. im Plangebiet, soll die weitere Nutzung zur Sicherung des kulturellen Erbes des ehemaligen Fliegerhorstes Memmingerberg erhalten werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Festsetzungsumfang in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich wie bereits ausgeführt im Wesentlichen auf die überbaubaren Grundflächen, den Gebäudehöhen und die Dachlandschaft. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten. Damit werden mit den bereits festgelegten privaten Grünflächen ausreichend Flächen für die innere Grünstruktur und Oberflächenwasserversickerung zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG. Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG wird darauf hingewiesen, dass die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (47° 59' 33" N', 10° 14' 37" O, 629 m ü. NN) sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen darf. Dies gilt gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 auch für Bauwerke die im Halbmesser von 4 km um den Flughafenbezugspunkt (siehe oben) eine Höhe von 25 m und mehr aufweisen werden. Die genannten Bauschutzbereiche werden in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

9.2.1 Bauweise, Baugrenzen

In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit für die einzelnen Betriebe eine möglichst variable Ausnutzung der einzelnen Parzellen zu ermöglichen.

9.2.2 Gebäudehöhen

Das Plangebiet liegt nach § 12 LuftVG im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Memmingen und unterliegt in der Folge Baubeschränkungen nach luftverkehrsrechtlichen Anforderungen. Für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen der an den Verkehrsflughafen Memmingen angrenzenden Grundstücke wird sich auf die Inhalte der „Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb“ (NfL I 328/01) sowie auch auf die „Gemeinsamen

Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ (NfL I 92/13) berufen.

Für den Verkehrsflughafen Memmingen beginnen die seitlichen Übergangsflächen ab 150 m Entfernung von der Start- und Landebahnmittellinie (im Folgenden S/L-Bahn) und steigen mit einer Neigung von 1:7 bis auf einen Höhenabstand von 100 m zu ihren Basislinien. D.h., dass innerhalb eines Abstandes von 150 m zur S/L-Bahn aus luftverkehrsrechtlichen Gründen überhaupt keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Mit dem Beginn der seitlichen Übergangsflächen (ab 150 m zur S/L-Bahn) ist bei der Errichtung von Hochbauten die Hindernisfreiheit in einem Verhältnis von 1:7 zu gewährleisten. Ein Gebäude mit der Höhe von 15 m darf also erst ab 255 m Abstand zur S/L-Bahn errichtet werden ($7 \cdot 15 \text{ m} + 150 \text{ m}$).

Im Folgenden sind die luftverkehrsrechtlich notwendigen Grenzabstände zulässiger Gebäudehöhen in Bezug auf die S/L-Bahn des Verkehrsflughafens Memmingen dargestellt.

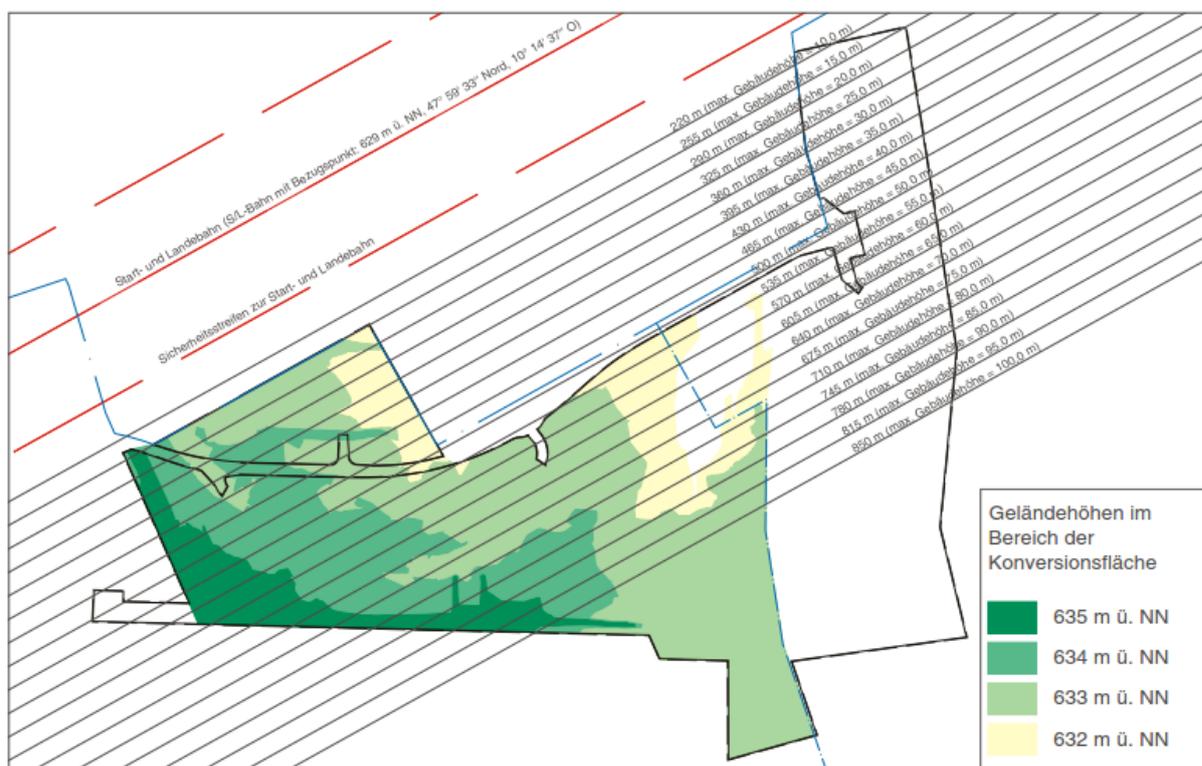


Abbildung 11: max. Bauhöhen parallel zur S/L-Bahn zur Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Memmingen

Für die nordöstlich des Geltungsbereiches geplante Gras- und Segelflughahn ergeben sich gemäß NfL I 92/13 und gemäß Planfeststellungsbeschluss 01.03.2013 seitliche Übergangsflächen mit einem Steigungsverhältnis von 1:5 bis auf einen Höhenabstand von 100 m zu ihren Basislinien. Die Gras- und Segelflughahn wird einen Abstand von ca. 80 m bis 100 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben. Dies bedeutet eine maximal zulässige Bauhöhe entlang des nordöstlichen Geltungsbereich von ca. 16 m bis 20 m ab 629 m ü.NN. Mit Berücksichtigung dieser Einschränkung ist im gesamten nordöstlichen Bereich eine maximale Bauhöhe von 12 m ab 629 m ü.NN festgesetzt.

Die flugrechtlichen Anforderungen sind in der zulässigen Höhenfestlegung der einzelnen Bauquartiere berücksichtigt. Für die Festlegung der Gebäudehöhen ist der maßgebliche Höhenbezugspunkt das Niveau der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Diese Regelung ist auf Grund des weitgehend ebenen flächigen Geländeneaus im Plangebiet ausreichend.

9.2.3 Dachneigungen / Dachform / Fassadengestaltung

Mit der Einschränkung der Dachneigung auf max. 25° wird ein ausreichender Spielraum für die Gewerbebauten eingeräumt. Gleichzeitig entstehen damit homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform auch für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen.

Im Bebauungsgebiet sind alle üblichen Dachformen wie Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Sheddächer erlaubt. Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig und erwünscht.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung bzw. eine entsprechende Materialverwendung erwünscht. Außerdem sind bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung stark reflektierende Materialien ausgeschlossen. In Bezug auf die Aspekte der Flugsicherheit werden auch die Vorgaben für Werbeanlagen eingeschränkt und festgesetzt.

9.3 Erschließungsmaßnahmen

9.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die übergeordnete Anbindung des Gewerbeparks an das regionale Verkehrsnetz wird durch die Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg – Hawangen gesichert. Die Erschließung des Gebietes ist in Teilen, in Form der alten Shelter-Ringstraße bereits vorhanden. Diese soll in vollständiger Breite von 12,0 m erhalten und mit Einrichtungen für Stellplätze, einem Geh- und Radweg sowie Grünflächen gestaltet werden. Die endgültige Aufteilung der verkehrlichen Nutzung auf der Shelterstraße erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

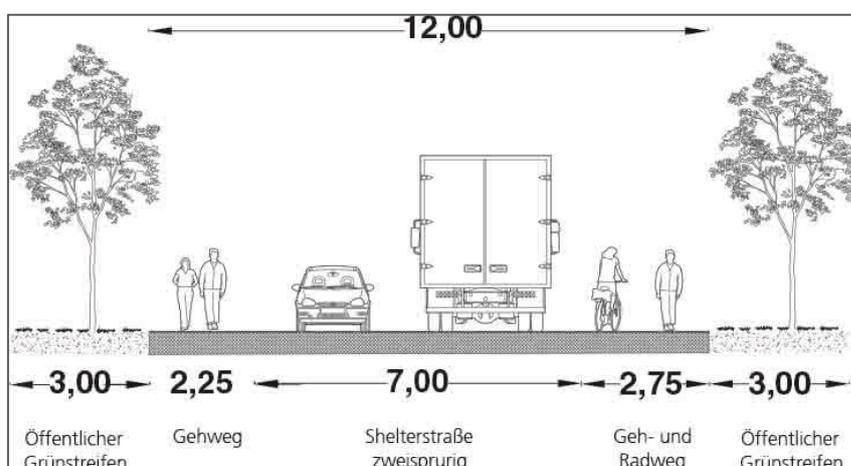


Abbildung 12: mögliche Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der Shelterstraße

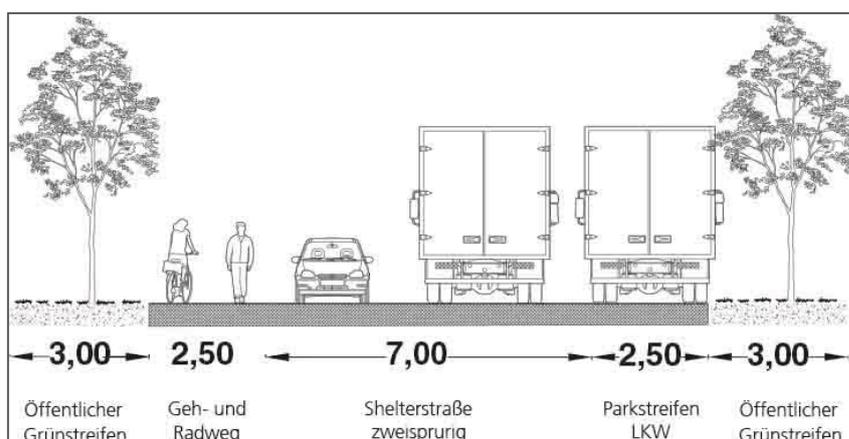


Abbildung 13: mögliche Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der Shelterstraße

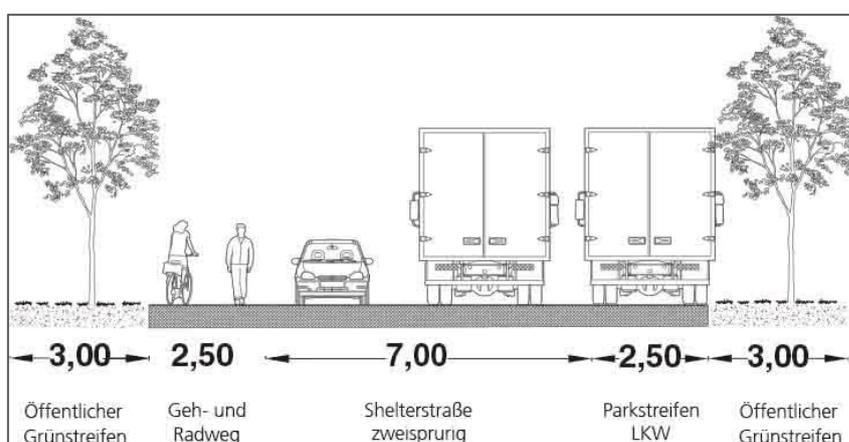


Abbildung 14: mögliche Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der Shelterstraße

Die weiteren Bereiche des Gewerbeparks sind über untergeordnete Straßen zu erschließen welche an die Gemeindeverbindungsstraße angebunden werden. Diese in der Planzeichnung dargestellten Erschließungen sind nicht endgültig festgesetzt, sondern in ihrer Lage variabel. Für die Erschließungsstiche werden mindestens Wendekreise bzw. – schleifen nach RAST 06 für 3-achsige Fahrzeuge mit einem Mindestdurchmesser der frei befahrbaren Fläche von 22,00 m vorgesehen. Größtenteils werden auf Grund der Art der Nutzung als Industriegebiet Wendeschleifen für Lastzüge mit einem Durchmesser bis zu 25 m vorgesehen.

9.3.2 Private Erschließungsflächen

Der Bebauungsplan sieht ein größeres Areal mit privaten Verkehrsflächen für das autonome Fahren vor. Dieses wird über private Verkehrsflächen erschlossen. Diese können von Müllsammelfahrzeugen nur eingeschränkt befahren werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier entlang der nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt im Rahmen der

haushaltsnahen Erfassung auch für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut.

9.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe“. Das Konversionsareal des ehemaligen Fliegerhorstes befindet sich nach § 3 Abs. 2 der Verbandsatzung des Zweckverbandes der Woringer Gruppe (01.02.2011) in dessen Geltungsbereich. Die Flächen auf der Gemarkung Hawangen werden in gegenseitiger Absprache ebenso über diese Versorgung angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen werden im Zuge der Baumaßnahmen zur Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg – Hawangen nach Möglichkeit im Bereich des Geh- und Radweges verlegt.

9.3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Gewerbeflächen erfolgt mit einer Druckentwässerung zum Hauptkanal nach Benningen in Richtung Westen. Ein Teil des Schmutzwasserdrucksystems wird im Zuge der Baumaßnahmen für die Gemeindeverbindungsstraße im Bereich des Geh- und Radweges verlegt. Die Planungen dazu sind bereits von einem Fachbüro begonnen worden.

9.3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Shelterstraße wird über die bestehende Kanalisation entwässert, diese wird allerdings nicht mehr über die Entwässerungsanlagen des Verkehrsflughafens abgewickelt, sondern im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße gekappt und dort wird das Niederschlagswasser in einem dafür vorgesehenen Bereich versickert.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Die Versickerung des Oberflächenwassers soll soweit möglich nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) erfolgen.

Dabei ist vorrangig eine Versickerung von Niederschlagswasser flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht vorgesehen. Aufgrund des teilweise ungünstigen Untergrundes kann auch in bestimmten Bereichen eine Versickerung über Rigolen in Kombination mit Sickerschächten in tiefere Schichten des Baugrundes erfolgen. Eine Einleitung des Regenwassers über die bestehende Kanalisation in der Shelterstraße über das vorhandene Rückhalte- und Versickerungsbecken und weiter zum Schmittenbach ist nicht zulässig.

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen, dass Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen angetroffen werden. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist somit nicht anzuwenden. Im Zuge des Bauantrages ist ein Konzept zur Niederschlagsversickerung vorzulegen. Der Bereich der Versickerung wird von

einem zuständigen Gutachter beprobt und analysiert. Je nach Ergebnis dieser Untersuchung sind weitere Maßnahmen zu treffen. Versickerungsanlagen sind im Plangebiet nur in den Bereichen zulässig, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich nachweislich belegt wurde. Das Wasserwirtschaftsamt kann den Versickerungsbereich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens freigeben und das Landratsamt Unterallgäu die wasserrechtliche Erlaubnis erteilen.

9.3.6 Energieversorgung

Die Lechwerke AG (LEW) wird im Zuge der Baumaßnahmen zur Gemeindeverbindungsstraße Stromleitungen für die Erschließung des Plangebietes verlegen. Hierfür befinden sich auf dem Flurstück Fl.Nr. 310 Gemarkung Benningen bereits Trafostationen. Ein Teil der Stromleitungen werden im Zuge der Baumaßnahmen zur Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg – Hawangen im Bereich des Geh- und Radweges verlegt.

Für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Memmingen zuständig. Mit diesen sind Gespräche über eine Versorgung des Geländes angelaufen. Gleichzeitig ist eine zentrale Wärmeversorgung des Gesamtgeländes auf der Basis von erneuerbaren Energien im Rahmen eines zentralen Kraftwerkes (z.B. Blockheizkraftwerk) vorgesehen. Dazu laufen bereits erste Gespräche mit entsprechenden Fachbüros. Eine flächendeckende Umsetzung dieses Projektes soll über vertragliche Regelungen im Rahmen der Grundstücksverkäufe gesichert werden.

9.3.7 Breitbandanschluss

Die Breitbanderschließung erfolgt durch die LEW TelNet GmbH. Leitungen hierfür werden im Zuge der Baumaßnahmen zur Gemeindeverbindungsstraße Memmingerberg – Hawangen im Bereich des Geh- und Radweges verlegt.

10 Immissionen / Emissionen

Im Plangebiet ist eine bestehende Vorbelastung durch den Verkehrsflughafen Memmingen und die bereits angesiedelten Gewerbegebiete im Umfeld des Vorhabens durch die verkehrsbedingten Emissionen (Lärm, Schadstoffe, etc.) gegeben. Zwei Bereiche des Plangebietes liegen in der Tag-Schutzzone 2 nach der Fluglärmschutzverordnung Memmingen (6.11.2012). In dieser ist zu erwarten, dass die angegebenen Dauerschallpegel durch Fluglärm überschritten werden (hier: L Aeq Tag = 60 dB(A)). Gemäß den im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses des Verkehrsflughafens Memmingen vom 01.03.2013 ermittelten Lärmschutzzonen liegen die Tag-Schutzzone 1 (nun: L Aeq Tag = 60 dB(A)) sowie auch die Tag-Schutzzone 2 (nun: L Aeq Tag = 55 dB(A)) im Plangebiet. Die Nacht-Schutzzone (nun: L Aeq Tag = 50 dB(A)) tangiert lediglich den Geltungsbereich. Aufgrund des Ausschlusses jeglicher Wohnnutzungen einschl. den Betriebsleiterwohnungen herrscht im Plangebiet eine rein gewerbliche Nutzung vor. Schädliche Umweltauswirkungen durch den Fluglärm sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die schalltechnischen Belange des Vorhabens bestimmt und vollziehbar zu regeln. Das Vorhaben entfaltet Außenwirkung dahingehend, dass in der Nachbarschaft

gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet herausgegeben sind. Diese sind nach Maßgabe der Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, dahingehend zu beschränken, dass die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sichergestellt ist. Zu diesem Zweck wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, 2006 vorgenommen. Hierzu wurden gebietstypische Kontingente für die sechs geplanten Industrieflächen vergeben. Die Vergabe der Emissionskontingente nach DIN 45691 erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb der Fa. FAKT-motion und des aus diesem Betrieb erwarteten Immissionsverhaltens. Die Berechnungen zeigen, dass mit der gewählten Kontingentierung die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden, gebietstypische Emissionskontingente in Ansatz gebracht werden können und auch die bekannten Emissionen aus bestehenden gewerblichen Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebiets ausreichend abgebildet werden.

Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes innerhalb des Bebauungsplans gelten die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 1989. Die Lage möglicher schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans ist derzeit noch nicht bekannt.

Generell besteht die Möglichkeit einer wechselseitigen Kombination von Verkehrsgeräuschen aus der Erschließung des Geländes, einwirkenden Gewerbegeräuschen aus benachbarten Gewerbeflächen, und der Möglichkeit, dass sich die Nutzungen innerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Memmingen befinden. Auch wenn die Nutzungen sich außerhalb des Lärmschutzbereichs befinden mögen die Pegelbeiträge aus dem Fluglärm relevant für die Bemessung des erforderlichen Schalldämm-Maßes von Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume in der Summe mit anderen einwirkenden Lärmquellen sein, und dürfen daher nicht vernachlässigt werden.

Je nach Fallgestaltung sind daher mit dem Bauantrag für die relevanten einwirkenden Quellen geeignete Nachweise zum baulichen Schallschutz vorzulegen. Dies bezieht sich einerseits auf die Bemessung der Schalldämmung von Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, andererseits auf die geeignete schallgedämmte Belüftung von Schlafräumen jeglicher Art (Schlaf- und Kinderzimmer). Die Bemessung der erforderlichen Maßnahmen richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls und ist auf der Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Weiterhin sind generell Immissionen von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen (Gerüche, Lärm, Staub) innerhalb des geplanten Industriegebietes zu dulden. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus dem Plangebiet zu begrenzen wurden folgende Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bei nicht bebauten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig;
- Zur Verminderung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern wird für die öffentlichen Eingrünungen mindestens eine 1-2malige Pflegemahd / Jahr festgelegt.

11 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Das Plangebiet wird vor allem mit großflächigen Bauquartieren entwickelt, die eine hohe Nutzung und Flächenversiegelung aufweisen werden. Insofern bestehen an die Grünordnung besondere Anforderungen, um die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering als möglich zu halten. Daher wird eine maßgebliche Randeingrünung und Durchgrünung zur Gliederung des Plangebietes durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen sichergestellt. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsunterlagen auf den Nachweis eines Freiflächengestaltungsplanes verwiesen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzt:

- Aufbau einer wirksamen Randeingrünung zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild

Die Randeingrünung des Gewerbeparks verfolgt eine bestmögliche Einbindung des Gebietes in das umgebende Landschaftsbild. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Grundstücke wird dabei zwischen öffentlichen und privaten Eingrünungen differenziert. An der westlichen Seite werden ein 5 m breiter öffentlicher Eingrünungsstreifen und anschließend ein 5 m breiter privater Eingrünungsstreifen festgesetzt. Damit entstehen zusammenhängende Grünanlagen, die eine funktionsgerechte Randeingrünung sicherstellen. Entlang der östlichen Grenze befindet sich im Geltungsbereich ein öffentlicher Feldweg. Um diesen vor Bewuchs freizuhalten, wird zunächst ein 2 m breiter Streifen für extensive Wiesenflächen festgesetzt und anschließend die Randeingrünung. Diese befindet sich auf privater Grundstücksfläche und beträgt entlang des Stadtweges Hawangen ca. 5 – 8 m. Im nördlichen Bereich wird eine geringere Durchgrünung auf Grund der höheren Belastung durch den angrenzenden Flugbetrieb vorgesehen. Dies gilt auch für die nördliche Grenze des Gewerbeparks zum Verkehrsflughafen Memmingen.

Im südlichen Bereich des Gewerbeparks ist auf nahezu gesamter Länge eine Messstrecke für Fahrerassistenzsysteme und Systeme für autonomes Fahren angedacht. Da die angrenzenden Grundstücke nicht dem Betreiber des Messgeländes zugeordnet werden und die Messtechnik sowie die zu prüfenden Fahrzeuge einer unternehmerischen Geheimhaltung unterliegen, sollen Sichtbeziehungen auf das Gelände verhindert werden.

Somit entsteht nördlich des Messgeländes an voraussichtlich angrenzenden Nachbargrundstücken ein Wall bis zu 3 m Höhe mit Sichtschutzbepflanzung in Form von Hecken-, Strauch- und Baumanpflanzung. Südlich des Messgeländes wird ebenfalls eine Eingrünung festgesetzt, welche Sichtbeziehung von außen vermeiden soll. Da sich hier keine Hochbauten befinden, kann sich aus der Kombination beider Sichtschutzanlagen eine effektive und hohe Randeingrünung der Gewerbeflächen nach Süden hin sichergestellt werden.

Für die Umsetzung ist eine Mindestbepflanzung von 75 % der angedachten Fläche für eine wirkungsvolle Eingrünung festgesetzt. Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist auf die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahlliste in der Satzung und unter den Hinweisen (Ziffer 4.2) zu achten.

- Aufbau innerer Grünbereiche innerhalb öffentlicher Flächen zur räumlichen Gliederung des Gebietes

Im Gewerbepark sind verschiedene strukturierte Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen vorgesehen. Im westlichen Eingangsbereich unterstreichen groß angelegte öffentliche Grünflächen mit festgesetzter Baumanpflanzung die Eingangssituation des Gebietes. Entlang der Shelterstraße werden zwischen den bereits bestehenden Sheltereinfahrten 3 m breite Streifen als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Davon ist für den südlichen Streifen eine Baumanpflanzung festgelegt. Der nördliche Streifen dient der Unterbringung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen. Im östlichen Teil sind öffentliche Bereiche zur Entwicklung von Grünstrukturen zur Umsetzung von angedachten Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese Flächen sind in Form von breit angelegten, zur umgebenden Landschaft hin geöffneten Korridoren geplant. Der östliche Eingangsbereich am Stadtweg Hawangen wird durch den Aufbau einer Baumreihe neu definiert.

- Verbesserung der Funktionen der inneren Grünzüge durch Bündelung mit angrenzenden privaten Grünstreifen
- Abgrenzung der einzelnen Bauquartiere durch den Aufbau geeigneter Gehölzstrukturen an den Randbereichen der Grundstücke
- Bereitstellen von Flächen für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten und öffentlichen Flächen

Neben öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, sind weitere private Grünflächen in den Baugrundstücken festgelegt die einer weiteren Gliederung des Plangebietes dienen. In diesen Bereichen sind Versickerungen des Oberflächenwassers oder auch weitere Anpflanzungen zulässig.

- Entwicklung von hochwertigen Magerrasenflächen zum Erhalt von Biotopfunktionen für standortspezifische Tier- und Pflanzenarten

Im mittleren Bereich des Gewerbeparks sind öffentliche sowie auch private Magerrasenflächen für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Zauneidechshabitate) ausgewiesen (siehe Ziffer 2.7.2).

- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen

Die Nutzung des Geländes durch die Automobilindustrie erfordert eine überdurchschnittliche Ausstattung der Bereiche mit Stellplätzen für Fahrzeuge. Um die Versickerungsfähigkeit in

weiten Teilen nicht weiter zu beeinträchtigen, wird auch hier eine wasserdurchlässige Anfertigung der Stellplätze festgelegt. Daher wurden im Bereich des Messgeländes Schotterterrassenflächen bzw. Flächen mit Rasengittersteinen bzw. Beläge mit Rasenfugen festgesetzt.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas erwünscht.

12 Artenschutz

Aufgrund des Vorkommens europäischer Vogelarten und FFH-Anhang-IV-Arten im Planungsgebiet wurden Unterlagen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zusammengestellt und Maßnahmen entwickelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang wird deshalb auf die separate saP verwiesen, die Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Unter Einhaltung der nachfolgenden Maßnahmen, die auch Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes sind, kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

12.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1 - Erhaltung von Quartierbäumen
- V2 – Ökologische Baubegleitung der Fäll- und Rodungsarbeiten
- V3 – Anlage von Randeingrünungen
- V4 – Umgang mit Sheltern
- V5 – Ökologische Baubegleitung Amphibien
- V6 – Ökologische Baubegleitung Zauneidechse
- V7 – Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
- V8 – Baumfällungen außerhalb der Brutzeit
- V9 – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- V10- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes
- V11 – Verdrängung/Abfangen der Zauneidechse aus Teilbereichen der südlichen Konversionsfläche
- V12 – Gestaltung von Zauneidechsenlebensräumen
- V13 – Errichtung einer Amphibiensperreinrichtung

12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Umsetzung der unten aufgeführten Maßnahmen CEF 2 und CEF 5 sollte im näheren Umfeld zu liegen kommen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern geeignete Flächen/Vertragspartner im Umgriff des Vorhabensgebietes zur Verfügung stehen.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- CEF 1 – Aufhängen von Fledermauskästen
- CEF 2 – Verbesserung der Habitatsituation für Vogelarten des Offenlandes
- CEF 3 – Anlage von Zauneidechsenhabitaten
- CEF 4 – Aufhängen von Höhlenkästen
- CEF 5 – Aufhängen von Nisthilfen für die Waldohreule
- CEF 6 – Erhalt sowie Neuanlage von Grünbereichen
- CEF 7 – Anlage von temporären Kleinstgewässern
- CEF 8 – Optimierung bestimmter Shelterdächer durch schonende Pflegearbeiten

Zur Sicherung und Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen (CEF 2 und CEF3) sollte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Monitoring über mehrere Jahre durchgeführt werden, in dem auch Anpassungen der Fläche(n) in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich sind. Daneben ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Fläche(n) anzulegen, um die Funktion der Fläche(n) dauerhaft zu sichern.

13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

13.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch	Lärmimmission, Veränderung des Landschaftsbildes	Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen; Herstellung einer wirksamen Randeingrünung
Klima / Luft	Versiegelung und verkehrsbedingte Schadstoffe	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		Filtervermögen der Bäume); Reduzierung der Flächenversiegelungen mit Festlegung der GRZ auf 0,8 und Ausweitung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich; Reduzierung der Aufheizung von Gebäuden durch Nutzung der dachbegrünter Shelteranlagen
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Weitestgehend mögliche Nutzung der bestehenden Infrastruktur (Gebäude, Straßen, Wege) und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden; sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz
Wasser	Überdeckung, GW-Qualität / Gewässergüte	Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers in Grünflächen und Rohrrigolsystemen
Landschaftsbild	Fernwirkung	Teilweiser Erhalt der bestehenden Gehölzflächen im Randbereich des geplanten Gewerbeparks sowie Entwicklung von entsprechenden Grünstreifen in den Randbereichen (z. T. bis 10 m und mehr)
Kultur- und Sachgüter	Kulturhistorische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG.; voraussichtlich Erhalt und Nutzung eines Teils der bestehenden Shelter und Gebäude
Tiere und Pflanzen	Veränderung des Lebensraumes	Sukzessive Erschließung und Entwicklung des Geländes; nach derzeitigem Informationsstand überwiegender Erhalt der Shelter und damit Erhalt von extensiven / mageren Lebensräumen (für die Zauneidechse und Insekten); Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- (V1 bis V13) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1 bis CEF 8); Entwicklung eines Fledermaushauses

13.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

13.2.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Verfahren gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Bereich des Entwicklungszentrums der FAKT-motion GmbH

Das Entwicklungszentrum der FAKT-motion GmbH liegt im Geltungsbereich des Interkommunalen Gewerbeparks Flughafen Süd – Benningen / Hawangen. Allerdings wurde für diesen Bereich ein separater Landschaftspflegerischer Begleitplan in der Fassung vom 19.09.2016 erstellt, in dem auch die dazugehörigen Eingriffsbewertungen und Ausgleichsbilanzierungen nach der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt wurden, sodass dieser Bereich bei der gegenständlichen Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt werden muss. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom September 2016 ist für den Bereich ein Ausgleich von 583.945 Wertpunkten (WP) gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) erbringen. Dieser naturschutzfachliche Ausgleich wird von der Firma FAKT motion vollständig auf externen Ausgleichsflächen erbracht, da eine Kompensation innerhalb des Betriebsgeländes aus naturschutzfachlichen Gründen nicht zielführend ist. Zudem muss ein Ausgleich gemäß Bayerischem Waldgesetz von insgesamt 3,54 ha vom Vorhabenträger erbracht werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in Mindelheim, Abteilung Forsten, wurde vereinbart, dass der walddrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleich auf den Ausgleichsflächen unter der Einhaltung bestimmter Kriterien kombiniert werden kann. Die Ausgleichsflächen haben folgende Angaben:

Tabelle 2: Ausgleichsflächen im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vom 19.09.2016

Nr. der A-Fläche gem. LBP	Flurnummer	Gemeinde/Gemarkung	Flächengröße [m ²]	Kompensationsumfang in WP nach Umsetzung der Maßnahmen gem. BayKompV
A1 (12.1 A; 13.1 W)	106	Oberschönegg/ Oberschönegg	21.023	107.155
A2 (12.2 A)	448	Oberschönegg/ Oberschönegg	3.937	42.667
A3 (12.3 A)	582	Oberschönegg/ Oberschönegg	13.363	87.244
A4 (12.4 A; 13.2 W)	625	Oberschönegg/ Oberschönegg	29.462	166.883
A5 (12.5 A)	638	Oberschönegg/ Oberschönegg	4.438	21.946
A6 (12.6A; 13.3 W)	742/743	Kirchhaslach / Greimeltshofen	17.506	113.055
A7 (12.7 A)	4641	Markt Babenhausen/ Babenhausen	4.847	46.797
Summe			94.576	585.747

Durch die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Maßnahmenplan der Ausgleichsflächen (Unterlage 1.3, Blatt 2/3 des LBP zum BImSchG-Verfahren) bzw. gemäß Pflanzplan (Unterlage 1.3, Blatt 3/3 des LBP zum BImSchG-Verfahren) wird der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erbracht.

13.2.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003), die 2003 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) herausgegeben wurde (detailliertere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

Die durch das Vorhaben verursachten Versiegelungen und Überbauungen werden maßgeblich Gebiete geringer Bedeutung und in geringem Umfang auch Gebiete mittlerer Bedeutung beeinflusst. Diese liegen zum einen außerhalb und zum anderen innerhalb der Konversionsfläche. Die abgeleiteten Kompensationsfaktoren wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Unterallgäu) abgestimmt. Die jeweilige Gebietstypisierung und die Herleitung der entsprechenden Kompensationsfaktoren ist dem beigefügtem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbeparks ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 18,4 ha.

Tabelle 3: Ausgleichsermittlung

Bestand	Geplante Nutzung	Eingriffsfläche gerundet [ha]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf gerundet [ha]
Acker (Eingriff geringerer Intensität)	Überbauung	4,0	0,3	1,2
Acker (Eingriff höherer Intensität)	Überbauung	13,2	0,4	5,3
Wald (nach WFP)	Überbauung	8,5	0,5	4,3
Grünland (z. T. mit extensivem Charakter)	Überbauung	7,5	0,6	4,5
Gehölzbestände / Heckenstrukturen	Überbauung	3,8	0,6	2,3

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Bestand	Geplante Nutzung	Eingriffsfläche gerundet [ha]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf gerundet [ha]
Gehölze und Waldrandstrukturen (geringe Vorbelastung)	Überbauung	1,6	0,8	1,3
Zwischensumme				18,9
<i>Abzüglich LBP GVS</i>				<i>-0,5</i>
Summe Ausgleichsbedarf				<u>18,4</u>

13.2.3 Waldausgleich nach BayWaldG

Nach Waldfunktionsplan handelt es sich im Eingriffsgebiet des interkommunalen Gewerbeparks um rund 8,5 ha Wald, der gerodet wird und nach dem Bayerischen Waldgesetz flächengleich auszugleichen ist.

Tabelle 4: Ermittlung des Waldausgleichs nach BayWaldG

Bestand	Geplante Nutzung	Eingriffsfläche gerundet [ha]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf gerundet [ha]
Wald (nach WFP)	Überbauung	8,5	1,0	8,5
Summe Ausgleichsbedarf				<u>8,5</u>

Insofern der Wald als Erstaufforstung nach ökologischen Gesichtspunkten angelegt wird, können die Neuaufforstung im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen stattfinden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden, wodurch kein zusätzlicher Flächenbedarf für den Waldausgleich entsteht.

13.2.4 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Bereitstellung dieser Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen ist Gegenstand eines Vertrages (06.12.2016) zwischen Fürst Fugger-Babenhausen land- und forstwirtschaftliche Betriebe e.K., Fürst Fugger-Babenhausen Markt Wald KG, Leopold Graf Fugger-Babenhausen, jeweils mit Sitz in Wellenburg 7, 86199 Augsburg vertreten durch S.E. Alexander Graf Fugger-Babenhausen und dem Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen, Hauptstr. 18, 87734 Benningen. In diesem verpflichtet sich das Haus Fugger die Flächen zur Verfügung zu stellen und durch Grundbucheintrag zu

sichern. Weiterhin verpflichtet sich das Haus Fugger die Maßnahmen, wie vereinbart, im vorgesehenen geplanten Zeitraum umzusetzen und die Pflegemaßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um den geplanten Nutzungszustand zu erreichen und auch nachhaltig zu erhalten. Der Ausgleich findet im Raum Babenhausen (Landkreis Unterallgäu, Landkreis Günzburg), im Raum Markt Wald (Landkreis Unterallgäu) sowie im Raum Wellenburg (Landkreis Augsburg, Stadt Augsburg) statt. Es handelt sich hierbei um 20 Flächen, die von der Fürst Fugger-Babenhausen'schen Verwaltung für Aufforstungs- oder naturschutzrechtliche Aufwertungszwecke zur Verfügung gestellt werden. Auf insgesamt 8 der Flächen (ca. 8,57 ha, Flächen W1 bis W8) werden, in Absprache mit den zuständigen Ämtern für Forsten Ernährung und Landwirtschaft (AELF) Mindelheim, Krumbach und Augsburg sowie den Unteren Naturschutzbehörden (UNB) des Landkreises Unterallgäu und Günzburg sowie der Stadt Augsburg Neuaufforstungen durchgeführt. Aufgrund der ökologisch hochwertigen Gestaltung der neu anzulegenden Waldflächen (Anlage eines gestuften Waldmantels) und der Verwendung entsprechend standortgerechter Arten für die Neuanpflanzungen ist eine naturschutzrechtliche Anerkennung in Rücksprache mit den zuständigen UNBs in einem Verhältnis von 1:1 möglich.

Auf den verbleibenden 12 Flächen werden auf ca. 12,37 ha in Abstimmung mit den zuständigen UNBs (Landkreis Augsburg, Stadt Augsburg und Landkreis Unterallgäu) naturschutzfachliche Maßnahmen durchgeführt. Hierbei werden zum einen überwiegend von Fichten dominierte Waldbestände in standortgerechte Laub(misch)wälder umgewandelt (Flächen U1 bis U6) und zum anderen Flächen durch gestalterische und pflegerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet (Flächen A1 bis A6). Je nach Aufwertungspotenzial werden die Flächen, in Abstimmung mit den zuständigen UNBs zu 50% bis 100% als Ausgleichsfläche anerkannt und können entsprechend angerechnet werden. Dem beigefügten Umweltbericht sind eine genaue Charakterisierung sowie Lagepläne der einzelnen Flächen zu entnehmen. Da es sich bei den Ausgleichsflächen um Flächen handelt, die sich nicht im Eigentum des Eingriffsverursachers (Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Flughafen Süd – Benningen / Hawangen) befinden, wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vorgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ausgleichsflächen durch ökologische Aufwertung sowie Pflegemaßnahmen nachhaltig dem Zwecke des Naturschutzes dienen. Aufgrund einer möglichen Kontrolle der Gemeinden bzw. des Zweckverbandes durch die Rechnungsprüfung oder durch Vertreter des Naturschutzes müssen die naturschutzfachlichen Flächen (einschließlich der Waldumbauf Flächen) sowie die Ersatzaufforstungsflächen vor Ort durch den Eigentümer nachhaltig durch eine Verpflockung gekennzeichnet werden.

Dementsprechend kann der Eingriff von 18,4 ha (einschließlich der neu anzulegenden Waldflächen) durch einen Ausgleich von 20,94 ha vollumfänglich ausgeglichen werden. Der Ausgleichsflächenüberschuss wird dem Zweckverband in einem anzulegenden Ökokonto in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde gutgeschrieben.

14 Flächenbilanzierung

Tabelle 5: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Flächen, davon	5,1	8
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsflächen • Grünflächen (inkl. Flächen für Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich) 	<p style="text-align: center;">3,2</p> <p style="text-align: center;">1,9</p>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">3</p>
Private Grundstücksflächen, davon	61,8	92
<ul style="list-style-type: none"> • Überbaubare Flächen • Grünflächen mit Zweckbestimmung • Private Erschließung/Gelände autonomes Fahren • Sonstige Grundstücksflächen 	<p style="text-align: center;">34,2</p> <p style="text-align: center;">10,5</p> <p style="text-align: center;">10,3</p> <p style="text-align: center;">6,8</p>	<p style="text-align: center;">51</p> <p style="text-align: center;">16</p> <p style="text-align: center;">15</p> <p style="text-align: center;">10</p>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	66,9 ha	100 %