

Die im Internet veröffentlichte Niederschrift der Stadtratssitzung dient lediglich der Information. Einzig rechtsverbindlich ist das unterzeichnete und bei der Stadtverwaltung hinterlegte Original.

## **Niederschrift der Stadt Memmingen**

über die

### **8. Sitzung des II. Senates - Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss -**

**am Donnerstag, 29. Oktober 2015**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

#### **Anwesend:**

Schilder, Manfred	Vertr. für Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Börner, Helmut	
Eßmann, Heike	
Gotzes, Verena	
Hartge, Michael	
Kolb, Jürgen	
Steiger, Corinna	Vertr. für Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas	
Müller, Herbert	
Neukamm, Gerhard	
Rogg, Sabine	
Standhartinger, Karl	
Dr. Steiger, Hans - Martin	

#### **Abwesend:**

Bürgermeisterin Böckh, Margareta	entschuldigt
Liepert, Stefan	entschuldigt

**Ende:** 15:10 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

1. (Neu-) Erlass einer Wasserschutzgebietsverordnung für die Quelle Kaltenbrunn, FINr. 246/3 Gemarkung Eisenburg (Stadt Memmingen) in den Gemarkungen Eisenburg und Steinheim (Stadt Memmingen) für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Trunkelsberg (Landkreis Unterallgäu).
  
2. Baugesuche
  1. 154/15 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten, Königsgraben 35
  
  2. 171/15 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Wagnerstr. 7
  
  3. 156/15 Umnutzung einer Gewerbefläche und Neubau eines Gewächshauses, Kramerstr. 17
  
  4. 173/15 Abbruch Wohngebäude und Neubau eines Ersatzbaus, Spittelmüllerstr. 34
  
  5. 192/15 Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätzen, Am Ziegeltörle 20 - 24

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder

Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest. Das Baugesuch Nr. 192/15 wird als Tischvorlage behandelt.

**Nr. 1**

**Betr.: (Neu-) Erlass einer Wasserschutzgebietsverordnung für die Quelle Kaltenbrunn, FINr. 246/3 Gemarkung Eisenburg (Stadt Memmingen) in den Gemarkungen Eisenburg und Steinheim (Stadt Memmingen) für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Trunkelsberg (Landkreis Unterallgäu)**

1. Grund für den Erlass

Mit Verordnung der Stadt Memmingen vom 18.12.1987 (SVBl. 1987 S. 125) zuletzt geändert durch Satzung vom 28.11.2001 (SVBl. 2001 S. 197) wurde für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Trunkelsberg (Quelle Kaltenbrunn) ein Schutzgebiet festgesetzt.

Im Zeitraum März bis Juni 2013 wurde die Quelle Kaltenbrunn neugefasst. Daher ist es erforderlich, das Wasserschutzgebiet hinsichtlich seiner Bemessung an die neue Quelfassung anzupassen. Ebenso ist in Bezug auf die im Schutzgebiet geltenden Verbote und Beschränkungen eine Änderung erforderlich, da diese nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Trinkwasserschutz entsprechen. Es ist daher beabsichtigt, auf der Grundlage des vom Ingenieurbüro Udo Bosch, Markt Rettenbach, ausgearbeiteten hydrogeologischen Gutachtens und Schutzgebietsvorschlags das Wasserschutzgebiet für die Kaltenbrunnquelle neu auszuweisen. Gleichzeitig soll die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1987 außer Kraft treten.

2. Zuständigkeit der Stadt Memmingen

Der Geltungsbereich des geplanten Wasserschutzgebiets erstreckt sich auf die Gemarkung Steinheim, damit ist die Stadt Memmingen gem. Art. 31 Abs. 2 und Art. 63 Abs. 1 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2010 (GVBl S. 66, 130, BayRS 753-1-UG); zuletzt geändert durch § 1 Nr. 363 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286) i.V.m. Art. 8 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl S. 82) sachlich und Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (BayRS 2010-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 22. Mai 2015 (GVBl S. 154) örtlich zuständig.

3. Ermächtigungsgrundlage der Stadt Memmingen

Ermächtigungsgrundlage für den Verordnungserlass sind § 51 und § 52 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Stadtrat – II. Senat- Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss – 29.10.2015

Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 320 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl I S. 1474) in Verbindung mit Art. 31 und 36 BayWG.

Der Erlass der Verordnung ist für die Stadt Memmingen als kreisfreie Gemeinde gemäß Art 73 BayWG in Verbindung mit Art 42 Abs. 1 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Verwaltungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Verordnungsgesetz - LStVG) in der Fassung vom 01.01.1983 (BayRS 2011-2-I) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.05.2015 (GVBl S. 154) i.V.m. Art. 8 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 Satz 1 GO eine Angelegenheit des übertragenen Wirkungskreises. Sie ist deshalb gem. Art. 42 Abs. 1 LStVG vom Stadtrat zu erlassen.

#### 4. Einzelheiten des Verordnungsentwurfs

Der Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Die wesentlichen Regelungen darin werden nachfolgend skizziert:

##### a) Schutzgebiet (§ 2 des Verordnungsentwurfs)

Das Wasserschutzgebiet setzt sich einem Fassungsgebiet sowie einer engeren und weiteren Schutzzone zusammen. Der Fassungsgebiet wird durch eine Umzäunung abgegrenzt, die engere und die weitere Schutzzone werden, soweit erforderlich, in der Natur in geeigneter Weise kenntlich gemacht.

##### b) Verbote oder nur beschränkt zulässige Handlungen (§ 3 des Verordnungsentwurfs)

§ 3 Abs. 1 des Verordnungsentwurfs enthält einen differenzierten Katalog von Verboten und Nutzungseinschränkungen, die in ihrer Intensität nach engerer und weiterer Schutzzone gestaffelt sind. Im einzelnen betreffen die Regelungen Eingriffe in den Boden und den Untergrund (1.), den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (2.), Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen (3.), Verkehrswege, Plätze mit besonderer Zweckbestimmung, Hausgärten sonstige Handlungen (4.), bauliche Anlagen (5.) sowie landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung (6.).

In § 3 Abs. 2 des Verordnungsentwurfs wird bestimmt, dass im Fassungsgebiet sämtliche in § 3 Abs. 1 des Verordnungsentwurfs aufgeführten Handlungen verboten sind.

##### c) Befreiung (§ 4 des Verordnungsentwurfs)

Nach § 4 des Verordnungsentwurfs kann die Stadt Memmingen Befreiungen von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Befreiung im Einzelfall zur Vermeidung einer unzumutbaren Beschränkung des Eigentums erforderlich ist und der Schutzzweck nicht gefährdet ist. Die Befreiung ist widerruflich und kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden.

##### d) Ordnungswidrigkeiten (§ 9 des Verordnungsentwurfs)

Verstöße gegen die Verordnung sind nach § 9 des Entwurfs mit Geldbuße bis fünfzigtausend Euro belegt.

##### e) In-Kraft-Treten/ Außer-Kraft-Treten, Geltungsdauer (§ 10 des Verordnungsentwurfs)

Die Wasserschutzgebietsverordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Satzungs- und Verordnungsblatt der Stadt Memmingen in Kraft. Die Geltungsdauer dieser auf dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Bayerischen Wassergesetz beruhenden Verordnung ist nach Art. 50 des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes zeitlich nicht beschränkt. Sie ist jedoch von der Dauer der wasserrechtlichen Erlaubnis für die zu schützende Quelle abhängig, die zunächst für die Dauer von 30 Jahren beschränkt

werden soll. Gleichzeitig soll die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1987 außer Kraft treten.

- f) Die Anlage 1 erhält einen Übersichtsplan, der mit veröffentlicht wird. In Anlage 2 sind Begriffsbestimmungen zu § 3 Abs. 1 Nr. 2 und des Verordnungsentwurfs enthalten.

#### 5. Rechtssetzungsverfahren

Im Rahmen des Rechtssetzungsverfahrens wurde gemäß Art. 73 Abs. 3 BayWG ein Anhörungsverfahren in entsprechender Anwendung des Art. 73 Abs. 2 ff. BayVwVfG durchgeführt.

- a) Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat den Schutzgebietsvorschlag des Ingenieurbüros Udo Bosch, Markt Rettenbach an den Verbotskatalog für das Wasserschutzgebiet für die Gemeinde Heimertingen (Fuchsbergquellen) angepasst, da sich dessen Schutzzone W III mit der Schutzzone WIII für die Quelle Kaltenbrunn überschneidet. Der Verbotskatalog wurde durch die Stadt Memmingen wie beim Wasserschutzgebiet für die Gemeinde Heimertingen (Fuchsbergquellen) bezüglich des Wirtschaftsdüngerverbots ergänzt. Das im Absprache mit dem Gesundheitsamt Memmingen beteiligte Gesundheitsamt des Landratsamtes Unterallgäu hat keine Einwände erhoben.
- b) Der Verordnungsentwurf wurde in der Stadt Memmingen für die Zeit vom 31.08.2015 bis zum Ablauf des 30.09.2015 zur Einsicht ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich im Satzungs- und Verordnungsblatt der Stadt Memmingen Nr. 16 vom 28. August 2015, S. 91 bekannt gemacht. Innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen zur beabsichtigten Verordnung bis 14.10.2015 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.
- c) Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben der Stadt Memmingen vom 28.08.2015 unter Übersendung des Verordnungsentwurfs ebenfalls bis zum 14.10.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- d) Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

#### **Beschluss:**

Der II. Senat empfiehlt dem Stadtrat die der Vorlage vom 20.10.2015 als Anlage im Entwurf beigefügte „Verordnung der Stadt Memmingen über das das Wasserschutzgebiet für die Quelle Kaltenbrunn FINr. 246/3 Gemarkung Eisenburg (Stadt Memmingen) in den Gemarkungen Eisenburg und Steinheim (Stadt Memmingen) für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Trunkelsberg (Landkreis Unterallgäu)“ zu beschließen.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

## Nr. 2

### Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	154/15
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten
Straße:	Königsgraben 35
Flur-Nr., Gmkg.:	1242/2, 1245/1, Memmingen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit flachem Walmdach, 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage am Königsgraben 35.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist nach der Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Mit seiner Höhenentwicklung und dem Volumen liegt das Gebäude städtebaulich im vertretbaren Rahmen. Das größte Gebäude in der näheren Umgebung in der Lotzerstraße 4 hat eine Grundfläche von ca. 416 m<sup>2</sup>. Der Neubau belegt eine Grundfläche von ca. 479 m<sup>2</sup>. Trotz dieser Überschreitung ist das Gebäude nach Beurteilung durch die Verwaltung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbareinwendungen liegen nicht vor, das Gebot der Rücksichtnahme wird nicht verletzt.

#### III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Es wird angeregt einfache, gestalterisch zurückhaltende Balkongeländer zur Ausführung zu bringen.

#### IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung unter Beachtung von III.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	171/15
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten
Straße:	Wagnerstraße 7
Flur-Nr., Gmkg.:	2621/0, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit einem zurückgesetzten Penthausgeschoss mit flachem Walmdach, 5 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in der Wagnerstraße.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist nach der Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung entsprechend ein. Die faktischen Baugrenzen werden eingehalten und auch mit seiner Grundfläche und dem Volumen orientiert sich der Baukörper an seiner näheren Umgebung. Insgesamt wird mit dem beantragten Mehrfamilienhaus eine Nachverdichtung mit städtebaulich verträglichen Mitteln erreicht.

Nachbareinwendungen liegen nicht vor.

**III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:** Keine

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 34 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	156/15
Bezeichnung:	Umnutzung einer Gewerbefläche und Neubau eines Gewächshauses
Straße:	Kramerstraße 17
Flur-Nr., Gmkg.:	211, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet die Nutzungsänderung des 3. Obergeschosses zu Wohnzwecken, die Errichtung einer Terrassenüberdachung sowie die Errichtung eines Gewächshauses mit Dachterrasse auf dem Dachgeschoss der Kramerstraße 17.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Kerngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist nach der Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung fügen sich die Anbauten in ihre nähere Umgebung entsprechend ein. Sowohl das Gewächshaus als auch die Terrassenüberdachung sind von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht wahrnehmbar.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege haben keine Einwendungen.

Die Abstandsflächen werden durch die bauliche Erweiterung des Dachgeschosses nach Westen überschritten. Dies wird auch durch den betroffenen Nachbarn moniert.

Es liegen darüber hinaus mehrere Nachbareinwendungen vor. Insbesondere wird beanstandet, dass von der oberen Dachterrasse Einsicht in verschiedene, dritte Räumlichkeiten genommen werden kann. Die Möglichkeit der Einsichtnahme stellt allerdings keinen nachbarschützenden Belang dar und ist daher baurechtlich unerheblich.

**III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:**

Das Gewächshaus und seine Erschließung ist so umzuplanen, dass die Abstandsfläche zu dem westlichen Grundstück eingehalten wird.

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 34 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung unter Beachtung von III.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein



Voranfrage-Nr.	173/15
Bezeichnung:	Abbruch Wohngebäude und Neubau eines Ersatzbaus
Straße:	Spittelmüllerstraße 34
Flur-Nr., Gmkg.:	166/0, Buxach

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Abbruch eines Wohnhauses und den anschließenden Neubau eines Ersatzbaus in der Spittelmüllerstraße 34 in Buxach. Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist ein Ersatzbau eines gleichartigen Wohngebäudes im Außenbereich nur dann genehmigungsfähig, wenn u.a. das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit (lt. vorherrschender Meinung min. 4 Jahre) vom Eigentümer selbst genutzt wird. Hiermit soll u.a. verhindert werden, dass im Außenbereich Grundstücke mit billigen, abbruchreifen Häusern spekulativ als günstiges Bauland für Neubauvorhaben erworben werden. Der Außenbereich ist von derartigen Vorhaben grundsätzlich frei zu halten.

Die Bauwerber und Neueigentümer des Grundstücks haben das Wohnhaus weder in der Vergangenheit noch in der Gegenwart bewohnt. Auch der Hinweis des Bauwerbers, dass in direkter Nachbarschaft Verwandtschaft ersten Grades wohnt, ändert an dem baurechtlichen Sachverhalt nichts. Der Antrag ist daher abzulehnen.

**III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:** Keine

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 35 BauGB

**V. Beschlussvorschlag:** Ablehnung

**Beschluss:** Eine Entscheidung über den Antrag wird zurückgestellt.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	192/15
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und Tiefgarage
Straße:	Am Ziegeltörle 20-24
Flur-Nr., Gmkg.:	1608/0, 1613/0, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer dreigeschossigen Wohnanlage als Winkelbau mit Flachdach, 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage Am Ziegeltörle 20-24.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist nach der Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung entsprechend ein. Faktische Baugrenzen werden nicht überschritten und auch mit seiner Grundfläche und der Höhenentwicklung orientiert sich der Baukörper an seiner näheren Umgebung.

Nachbareinwendungen wurden nicht erhoben.

Insgesamt wird mit der beantragten Wohnanlage eine Nachverdichtung mit städtebaulich verträglichen Mitteln erreicht. Zusätzlich erfährt die nähere Umgebung mit dem bereits vorgenommenen Rückbau der baufälligen Turnhalle sowie dem geplanten Abbruch der alten Garnfabrik Am Ziegeltörle 20 in Verbindung mit dem Neubau der geplanten Wohnanlage eine zu begrüßende städtebauliche Aufwertung.

**III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:**

Die bauordnungsrechtliche Prüfung des Bauantrages konnte noch nicht abschließend durchgeführt werden.

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 34 BauGB

**Beschluss:** bauplanungsrechtliche Zustimmung unter Beachtung von III.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	065/15
Bezeichnung:	Neubau eines Tourismushotels mit einer Betriebsleiterwohnung
Straße:	Buxheimer Straße 88
Flur-Nr., Gmkg.:	208/1, Amendingen

Die Mitglieder des Bausenats nehmen die neue Planung zur Kenntnis.

15:10 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 29. Oktober 2015**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer