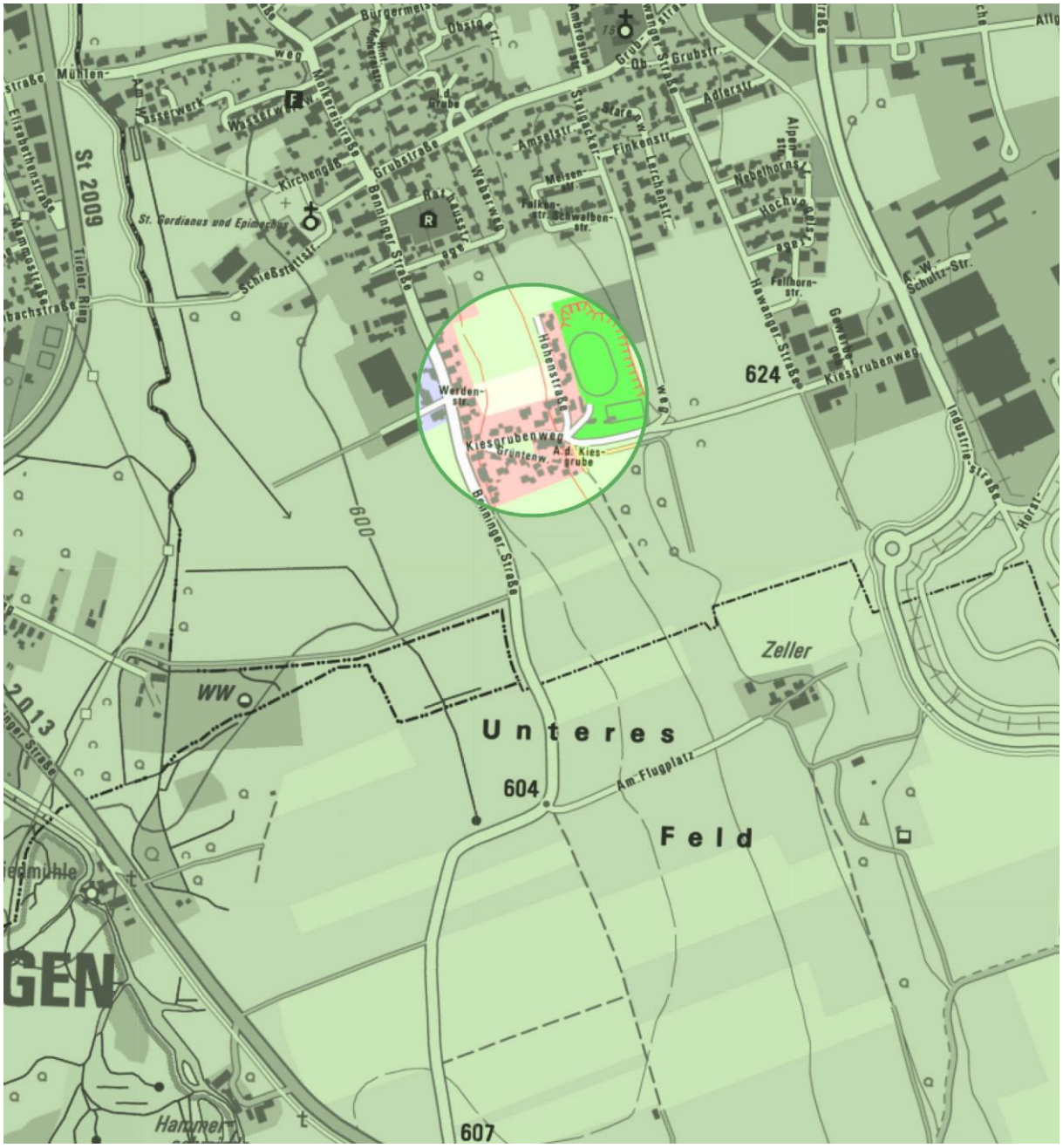
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



Entwurf
Fassung 28.03.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Memmingerberg
Einbeziehungssatzung "Höhenstraße"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	8
4	Hinweise und Zeichenerklärung	10
5	Satzung	17
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	19
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	27
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	38
9	Begründung – Sonstiges	39
10	Begründung – Bilddokumentation	40
11	Verfahrensvermerke	41

1 Rechtsgrundlagen

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Planungssicherstellungsgesetz	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
1.5	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
1.6	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
1.7	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.8	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1	GRZ	**Maximal zulässige Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.2	GH .... m ü. NHN	**Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.3	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.4	Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser	Im Bereich der Satzung ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu entleeren. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.5

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus bzw. 2 pro Doppelhaushälfte.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Gewährleistung einer Eingrünung des Plangebietes ist in nördliche und westliche Richtung am Rand des Geltungsbereiches eine Hecke aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecke muss eine Mindestbreite von 1 m und eine Mindesthöhe von 1,5 m aufweisen. Es sind ausschließlich Arten aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden (siehe Festsetzung "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung"). Die Hecke kann durch bauliche (Neben)anlagen unterbrochen werden.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe

von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Feldahorn	Acer campestre

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" der Gemeinde Memmingerberg

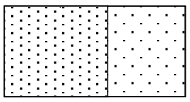
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1	SD	Dachform Satteldach; die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z. B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
3.2	DN 20 - 40°	Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
3.3	Materialien für die Dachdeckung	Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
3.4	Stauraum vor Garagen	Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d. h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgender Eigenschaft herzustellen:

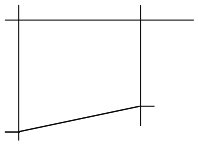
– Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z. B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

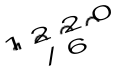
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.5 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, muss die Rodung von Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.6 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.7 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar,

die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die

nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.8 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Bauherr gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.9 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.10 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Memmingerberg ausdrücklich empfohlen.

4.11 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.12 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten.

Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Hinweise zur schalltechnisch günstigen Aufstellung sowie den erforderlichen Mindestabständen je nach Schallleistungspegel der Anlagen kann dem "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" entnommen werden.

4.13 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBl Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

4.14 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer des Grundstücks, sowie die Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.15 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos zu dulden.

4.16 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.17 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Memmingerberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z. B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Memmingerberg die Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 28.03.2025.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1220/6 sowie 1220/7 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 28.03.2025.

Der Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 28.03.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" der Gemeinde Memmingerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Memmingerberg, den .....

.....
(Herr Bürgermeister Lichtensteiger)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Gemeindegebiets der Gemeinde Memmingerberg, westlich der "Höhenstraße". Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1220/6 sowie 1220/7.

6.1.1.2 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Errichtung von freistehenden Wohngebäuden im zentralen Bereich der Gemeinde Memmingerberg ermöglicht werden.

6.1.1.3 Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.

6.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.

6.2 Allgemeine Angaben

6.2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes der Gemeinde Memmingerberg.

6.2.1.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1220/6 sowie 1220/7 und beträgt eine Fläche von 0,15 ha. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die östlich gelegene Höhenstraße, die südliche Wohnbebauung sowie durch die im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

6.3 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.3.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.3.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den unteren Feldern des Unteren Illertals geprägt.

6.3.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.3.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keinen prägenden Charakter auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Der Anschluss an die Erschließungsstraße ist unproblematisch.

6.3.2 Erfordernis der Planung

6.3.2.1 Die Gemeinde Memmingerberg beabsichtigt im Bereich im Süden des Gemeindegebiets, entlang der "Höhenstraße" eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um gegenüber dem Grundstück "Höhenstraße 6" auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1220/6 sowie 1220/7 die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Anlass hierzu ist eine Bauanfrage aus der Bevölkerung, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1220/6 ein Einfamilienhaus zu errichten. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2220/7 soll in Zukunft ebenfalls die Möglichkeit einer Bebauung erhalten.

Durch die Einbeziehungssatzung soll eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Gemeinde Memmingerberg befürwortet die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude in diesem Bereich, da dies zur Deckung des Wohnraumbedarf der Bevölkerung des Ortsteils beiträgt. Zudem liegt die einzubeziehende Fläche innerhalb der schon bestehenden Siedlungsstruktur. Hier kann zudem die bestehende Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll Richtung Süden und Osten abgerundet werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, durch diese Satzung bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.3.3 Übergeordnete Planungen

6.3.3.1 Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

  Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Memmingerberg als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.

6.3.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen".

6.3.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungstätigkeit stärker genutzt werden.
- B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]

6.3.3.4 Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

— A III 1 (G) 4 Im Verdichtungsraum und im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen soll die Siedlungsentwicklung entlang der regionalen Entwicklungsachsen so ausgestaltet werden, dass verkehrliche und infrastrukturelle Überlastungserscheinungen vermieden werden. Hierfür ist eine Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen sowie von Freiflächen unter Berücksichtigung der überörtlichen Raumstrukturen kleinräumig auszugestalten.

— A IV 2 (Z) 2 Ausweisung der Gemeinde Memmingerberg als Siedlungsbereich.

— B I 3 (G) 1 Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

— B III 1 (G) 2 Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

— B III 1 (G) 3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

6.3.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o. g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

6.3.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des in Fortschreibung befindlichen Regionalplanes Region Donau-Iller.

6.3.3.7 Die Gemeinde Memmingerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 10.02.2014). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

6.3.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft":

6.3.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

6.3.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.3.4.1 Auf Grund der direkten Anfrage aus der Bevölkerung wurden keine weiteren Standorte der Gemeinde Memmingerberg geprüft. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein und liegt vielmehr innerhalb der Siedlungsstruktur. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

6.3.4.2 Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Memmingerberg durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke.

6.3.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im Bereich der "Höhenstraße" eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1220/6 und 1220/7 die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Die Einbeziehungssatzung ist erforderlich, um die einzubeziehenden Flächen an den bebauten Ortszusammenhang anzuschließen.

6.3.4.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird

Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern. Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

6.3.4.5 Die Belange der Landwirtschaft werden in besonderem Maße gewahrt.

6.3.4.6 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.3.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.3.5.1 Vorgaben zu Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

6.3.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Dieser Wert stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude über NHN über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar

  Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt

6.3.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen.

Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

6.3.5.4 Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dadurch besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Stellplätze und Nebenanlagen.

6.3.5.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der peripheren Lage sowie des dörflichen Charakters wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte

mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommene Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

6.3.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.3.6.1 Der Geltungsbereich ist über die Einmündung in die "Höhenstraße" ist ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.3.6.2 Die bestehenden Straßen können als Fahrradwege und Fußwege genutzt werden.

6.3.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.3.7.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmimmissionen der im Osten befindlichen Sportanlagen sowie die Gewerbelärmimmissionen des westlichen Gewerbebetriebes ein.

Die Sportanlagen als auch der Gewerbebetrieb müssen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) am Bestand einhalten. Da die geplante Bebauung sowohl zum Gewerbe als auch zu den Sportanlagen in zweiter Reihe gebaut werden soll, ist mit keinen Konflikten hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005, welche den Immissionsrichtwerten der oben genannten Beurteilungsgrundlagen entsprechen, zu rechnen.

6.3.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.3.8 Wasserwirtschaft

6.3.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

6.3.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation dem Gruppenklärwerk Heimertingen der Stadt Memmingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.3.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt, bereits auf den privaten Grundstücken versickert. Ist die Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu entleeren. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

6.3.8.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.3.8.5 Aufgrund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren

Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.3.9 Geologie

6.3.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung

7.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Memmingerberg, östlich des Sportplatzes des Sportverein Memmingerberg e. V. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird im Osten durch die "Höhenstraße" begrenzt. Nördlich und westlich des überplanten Bereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (im Norden Grünland, im Westen Acker). Im Süden grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes setzt sich die Vegetation aus anspruchslosen, störungsunempfindlichen sowie nährstofftolerierenden Pflanzenarten zusammen. Innerhalb des Ackers sind dies typische Arten der Segetalflora (bspw. Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) oder Gewöhnliches Kreuzkraut (*Senecio vulgaris*)). Die Artenvielfalt innerhalb des Grünlandes ist aufgrund der intensiven Nutzung artenarm ausgeprägt und auf die für diesen Biotop- und Nutzungstyp typische Arten beschränkt (bspw. Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Schmalblättriger Wegerich (*Plantago lanceolata*) oder Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)). Seltene oder geschützte Arten sind nicht vorhanden. Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Bei der Fauna sind durch die Lage (siehe Ziffer 7.2.1.1) überwiegend Ubiquisten und Kulturfolger zu erwarten.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop ("Großseggenried

im Jungmoos", Biotopteilflächen-Nr. 8027-1045-001), liegt südlich in einer Entfernung von 432 m. Weitere Biotope liegen westlich in größerer Distanz zum Geltungsbereich.

- Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Benninger Ried" (ID-Code Bayern 8027-301), welches westlich in einer Entfernung von 568 m liegt.
- Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit "Schmelzwasserschotter, rißzeitlich (Hochterrasse 2)". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig" angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) ausgebildet. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden vollständig unversiegelt und noch weitestgehend in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Damit können auch die Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe unbeeinträchtigt erfüllt werden. Die Böden im Plangebiet haben eine mittlere Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3). Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird mit hoch bewertet (Wertklasse 4). Gleiches gilt für das Rückhaltevermögen für Schwermetalle (Wertklasse 4).

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nicht innerhalb hochwassergefährdeter Bereiche für hundertjährige oder extreme Hochwasserereignisse (HQ_{100} und HQ_{extrem}). Das Plangebiet weist keine Bestandsbebauung auf, daher fallen bislang keine Abwässer innerhalb des Geltungsbereiches an. Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt anteilig oberflächig über diese ab. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in südwestliche Richtung auf. Daher ist im überplanten Bereich mit Überflutungsproblemen zu rechnen. So kann es v. a. bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Zu- bzw. Abfluss von Niederschlag kommen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland). Diesen offenen und unbebauten Flächen kommt eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der Bildung von Kaltluft zu. Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor, daher hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Produktion von Frischluft. Die überplanten Flächen sind vollständig unversiegelt. Damit besteht hinsichtlich der Wärmeabstrahlung keine kleinklimatische Vorbelastung. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch den Anliegerverkehr der umliegenden Wohnbebauung

kommt es zu einer gewissen Schadstoffanreicherung im Plangebiet. Im Wirkraum der Planung liegen zudem landwirtschaftlich genutzten Flächen, daher kann es zweitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen durch z. B. das Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln kommen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland und Acker) im südlichen Gemeindegebiet von Memmingerberg. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle in südwestliche Richtung auf, liegt jedoch im Kontext der Umgebung nicht exponiert. Aufgrund der in allen Himmelsrichtungen angrenzenden bzw. in Sichtweite vorhandenen Bestandsbebauung, sind die Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen ins Plangebiet nur aus nahen Distanzen gegeben. Weiträumige Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen bestehen nicht. Das Plangebiet hat aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und dem Fehlen landschaftsästhetisch hochwertiger bzw. ökologisch bedeutender Elemente keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet enthält keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der neuen Baukörper und Verkehrsflächen und der damit einhergehenden Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes und der Ackerflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Hiervon sind jedoch nur häufige und anspruchslose Pflanzenarten und bei der Fauna Ubiquisten und Kulturfolger betroffen. Seltene oder geschützte Arten werden vom Vorhaben nicht tangiert. Aufgrund ihres Fehlens kommt es nicht zu Gehölzrodungen. Das Umfeld des Plangebietes ist in allen Himmelsrichtungen von Bestandsbebauung umgeben, daher kommt es durch die Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen. Um die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzarten in nördliche und westliche Richtung am Rand des Geltungsbereiches.

  Begründung: Förderung der Biodiversität.

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

  Begründung: Förderung der Biodiversität.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

  Begründung: Förderung der Biodiversität.

– Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

  Begründung: Schutz von Insekten und damit Erhalt von Nahrungskreisläufen.

– Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

  Begründung: Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere.

– Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Förderung der Biodiversität.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als gering bewertet werden.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die südlich und westlich gelegenen geschützten Biotope sind aufgrund der Entfernung (mindestens 432 m) und der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) nicht von der gegenständlichen Einbeziehungssatzung betroffen. Unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des westlich gelegenen FFH-Gebietes "Benninger Ried" (ID-Code Bayern 8027-301) können aufgrund der Entfernung von 568 m und der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) ausgeschlossen werden.

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

Durch die mit der Planung ermöglichten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen in den neu versiegelten Bereichen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche bzw. sukzessive Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Vom Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit betroffen. Die Größe der maximal versiegelbaren Fläche beläuft sich auf insgesamt ~691 m² (Gesamtfläche von 1.535 m² x 0,45 (GRZ von 0,30

zzgl. Überschreitungsmöglichkeit um die Hälfe)). Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Erhalt von offenen, unversiegelten Bodenflächen.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

  Begründung: Erhalt der Bodenfunktionen.

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

  Begründung: Schutz des Bodens vor Verunreinigungen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als mittel bewertet werden.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer sind aufgrund deren Fehlen nicht vom Vorhaben betroffen. Durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Hierzu ist anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich,

ist das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu entleeren. Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer im Plangebiet an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Memmingerberg. Aufgrund des leichten Gefälles in südwestliche Richtung kann es bei Starkregenereignissen zu wild zu- bzw. abfließendem Oberflächenwasser kommen. Aufgrund der südwestlichen Ausrichtung und der in diese Richtung angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen, kann eine Beeinträchtigung darunterliegender, bebauter Grundstücke ausgeschlossen werden. Um Überflutungen von Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Erhalt von unbebauten Flächen für die Versickerung.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

  Begründung: Erhalt von teilversiegelten Flächen für die Versickerung.

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

  Begründung: Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als gering bis mittel bewertet werden.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die im Zuge des Vorhabens ermöglichte Bebauung bislang unversiegelter Flächen kommt es zu einer Unterbindung der Kaltluftbildung innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung er-

höht, was sich insbesondere in den Sommermonaten negativ auf das Kleinklima auswirkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Flächen sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzarten in nördliche und westliche Richtung am Rand des Geltungsbereiches vorgesehen. Hierdurch kommt es künftig zur Produktion von Frischluft. Zudem tragen die Gehölze mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch den neu hinzukommenden Anliegerverkehr wird die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schadstoffbelastung bleibt nahezu unverändert. Von den im Wirkraum der Planung liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos zu dulden.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzarten in nördliche und westliche Richtung am Rand des Geltungsbereiches.

  Begründung: Verbesserung des Kleinklimas.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Erhalt kleinklimatisch bedeutsamer Flächen.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

  Begründung: Reduktion der Neuversiegelung.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als gering bewertet werden.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Die Auswirkungen sind aufgrund der fehlenden Exponiertheit sowie der in allen Himmelsrichtungen angrenzenden bzw. in Sichtweite vorhandenen Bestandsbebauung auf das unmittelbare Umfeld der gegenständlichen Einbeziehungssatzung beschränkt. Weiträumige Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Landschaftsästhetisch bedeutsame und ökologisch hochwertige Elemente sind nicht vom Vorhaben betroffen. Gleiches gilt für Freizeit- und Erholungsinfrastruktur, die innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld nicht vorkommt.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzarten in nördliche und westliche Richtung am Rand des Geltungsbereiches.

  Begründung: Eingrünung der neuen Bebauung und Reduktion der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

  Begründung: Förderung der standortheimischen Vegetation.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

  Begründung: Vermeidung von monotonen Hecken aus nichtheimischen Arten (bspw. Thuja-Hecken).

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

  Begründung: Reduktion der Beleuchtung und damit der nichtstofflichen Auswirkungen auf die unbebaute Landschaft im Umfeld.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Vermeidung naturferner Gartenflächen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als gering bewertet werden.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzarten in nördliche und westliche Richtung am Rand des Geltungsbereiches.

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

7.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.3.1.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden.

7.3.1.2 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren)

zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen (siehe Konzept zur Grünordnung unter Ziffer 7.2.3.1).

7.3.1.3 0. Planungsvoraussetzungen:

- 0.1) Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan: Die Einbeziehungssatzung wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt: ja (siehe Konzept zur Grünordnung unter Ziffer 7.2.3.1)

7.3.1.4 1. Vorhabenstyp:

- 1.1) Größe des Geltungsbereiches: Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird nicht größer als 2 ha sein: ja (~0,15 ha)
- 1.2) Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO): ja (geplante Wohnbebauung entspricht allgemeinem Wohngebiet)
- 1.3) Maß der baulichen Nutzung: Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,30 sein: ja (festgesetzte GRZ von 0,30)

7.3.1.5 2. Schutzgut Arten und Lebensräume:

- 2.1) Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: ja (intensiv bewirtschaftete Äcker und Intensivgrünland – Liste 1a)
- 2.2) In der Einbeziehungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen: ja (siehe Konzept zur Grünordnung unter Ziffer 7.2.3.1)

7.3.1.6 3. Schutzgut Boden und Fläche:

- Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen in der Einbeziehungssatzung begrenzt: ja (siehe Konzept zur Grünordnung unter Ziffer 7.2.3.1)

7.3.1.7 4. Schutzgut Wasser:

- 4.1) Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor: ja (die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen)
- 4.2) Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt: ja (keine Betroffenheit derartiger Flächen/Bereiche)
- 4.3) Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: ja (siehe Konzept zur Grünordnung unter Ziffer 7.2.3.1)

7.3.1.8 5. Schutzgut Luft/Klima:

- 5.1) Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet: ja (durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt)

7.3.1.9 6. Schutzgut Landschaftsbild:

- 6.1) Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an: ja (im Osten und Süden)
- 6.2) Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: ja (das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt)
- 6.3) Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: ja (siehe Konzept zur Grünordnung unter Ziffer 7.2.3.1)

7.3.1.10 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der unter Ziffer 7.2.3.1 angestrebten grünordnerischen Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da der überplante Bereich zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind generell alle Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und stellt dabei eine Kombination aus zeitgemäßen Bauformen einerseits sowie Festsetzungen umliegender Bebauungen andererseits dar.

8.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Materialien fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein

8.1.1.4 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z. B. Ausblick).

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,15 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalnetz der Gemeinde Memmingerberg.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung der Gemeinde Memmingerberg.

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW-Verteilnetz GmbH.

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Memmingen.

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu.

9.2.2.7 Durch die Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Blick von Osten nach Westen in das Plangebiet und auf die Erschließungs-straße.

Blick von Osten nach Westen in das Plangebiet.

Blick von Osten nach Westen in das Plangebiet.

11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

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

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

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

Memmingerberg, den ....

(Herr Lichtensteiger, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Memmingerberg, den ....
(Herr Lichtensteiger, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Höhenstraße" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Memmingerberg, den ....
(Herr Lichtensteiger, Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 28.03.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Selina Löscher
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Philipp Kurz
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i. A. Selina Löscher)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.