

Gemeinde Memmingerberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sponellenweg"

Entwurf
Fassung 06.10.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

| | | Seite |
|----|--|-------|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) | 5 |
| 3 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) | 12 |
| 4 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung | 13 |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung | 15 |
| 6 | Satzung | 21 |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 23 |
| 8 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung | 34 |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 66 |
| 10 | Begründung – Sonstiges | 67 |
| 11 | Begründung – Bilddokumentation | 70 |
| 12 | Verfahrensvermerke | 71 |

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 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 Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zuläs- sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs.3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Wohnquartier

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung **"Wohnquartier"** (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Wohnungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Serviceräume für Wohnen (z.B. Fahrradabstellplätze, Technikräume etc.)
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
- Tiefgaragen sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- sonstige für den Betrieb des Wohngebäudes erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

(siehe Planzeichnung)

2.2

GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % **jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,66** überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten

- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- durch geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten von Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über 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 Sonnenenergie (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; siehe Planzeichnung)

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



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

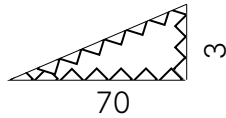
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

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

2.8



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.9



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.13

Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) vorrangig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

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)

2.14



Private **Grünfläche als Spielplatz.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb des Geltungsbereiches; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 **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)

2.19



Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 167.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 68 dB(A) auszugehen. Die detaillierten Außenlärmpegel je Fassade sind in Anlage 4 dargestellt.
- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind in die konfliktfreien Bereiche zu orientieren. Die konfliktfreien Bereiche (tags < 55 dB(A), nachts < 45 dB(A)) sind in den Anlagen 1 bis 3 dargestellt.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone bzw. Loggien) sowie der dahinterliegenden Wohnräume sind an Haus D an beiden und an Haus A, B, C und E (Benennung Gebäude siehe Anlagen 1 bis 4) jeweils an den nördlichen Außenwohnbereichen Seitenwände in Richtung der Verkehrswege vorzusehen. Die Seitenwände haben

ein Mindestflächengewicht von 10 kg/m² aufzuweisen und sind fugendicht an die Fassade anzuschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, 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

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|--------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Sal-Weide | Salix caprea |

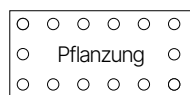
Sträucher

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Zweigrifflicher Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung.

Zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke sind in dichten Gruppen heimische Sträucher jeweils aus der o.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu pflanzen.

Innerhalb der Pflanzung sind Strauchgruppen mit je zwei bis fünf einzelnen Sträuchern anzulegen. Dabei müssen je Strauchgruppe mindestens zwei unterschiedliche Arten vertreten sein. Die Strauchgruppen sind alle fünf Meter zu wiederholen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bei der Pflanzung von Gehölzen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sponellenweg" der Gemeinde Memmingerberg

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

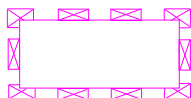
2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der einbezogenen Fläche.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

- 3.1 Ausgleichsbedarf** Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Ziffer 8.2.4.8) verbleibt ein baurechtlicher Ausgleich von **6.944** Wertpunkten.
- 3.2 Ausgleichskonzept** Der Ausgleichsbedarf wird über den Kauf von Ökopunkten aus bereits generierten Ökokontomaßnahmen erbracht. Bei der Maßnahme handelt es sich um die 2015 hergestellte Ökokontomaßnahme mit der Nr.194682. Als Maßnahmen wurden die im Ausgangszustand vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen A11 und G11 zu G212, B112 und G221 entwickelt.

4.1 Dachformen, Fassadengestaltung- und gliederung

Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform, der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen.

4.2 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o. a. Vorschriften zu Materialien gelten nicht für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden. Hierfür sind andere Materialien 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)

4.3 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Die o. a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten nicht auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden. Hierfür sind andere Farben zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.4 Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Abweichend von der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Memmingerberg sind auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße wie folgt herzustellen:

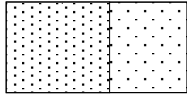
bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz

ab 60 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Für Besucherstellplätze sind zzgl. der nach obenstehend angegebenen Kriterien ermittelten Stellplatzzahl 10 % als Besucherstellplätze zu addieren.

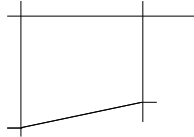
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.1



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

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

165

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



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

5.5

Begrünung privater Grundstücke

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.6

Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.7

Natur- und Artenschutz

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

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

Notwendige Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit vom 01.10. – 28.02. durchzuführen.

5.8 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Memmingerberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.9 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. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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.

5.10 Grundwasserschutz

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

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

5.11 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Seit dem 01.01.2025 gilt diese Empfehlung auch für Wohngebäude bei Neubauten sowie grundlegende Dachsanierungen. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.12 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.

5.13 Denkmalschutz

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 der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der 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.

5.14 Luftwärmepumpen

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von Luftwärmepumpen oder anderen stationären Geräten (z.B. Lüftungs- oder Heizungsanlagen) wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt.

Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.

5.15 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllIMBI 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 DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasser-

versorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.17 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 02/2024

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN12.

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).

5.18 Plangenaugigkeit

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.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71), 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Memmingerberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sponellenweg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.10.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sponellenweg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.10.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.07.2025.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 28.07.2025 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 06.10.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

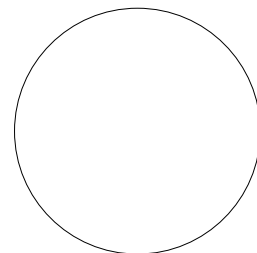
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde Memmingerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Memmingerberg, den

.....
(Alwin Lichtensteiger, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet teilweise den "Sponellenweg" sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und westlich befindet sich direkt angrenzend Wohnbebauung, im Osten liegt eine Grünfläche und daran anschließend Wohnbebauung. Im Norden befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 163 (Teilfläche), 165, 165/4 (Teilfläche), 166 sowie 171/4.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Unteren Feldern des Unteren Illertals sowie der Oberen Iller-Lech-Schotterplatte geprägt.

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

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden auf. Der höchste Punkt befindet sich dabei im Süden auf Höhe des "Sponellenwegs" mit 614,00m. ü. NHN. Der tiefste Punkt im Norden liegt bei 609,00m ü. NHN.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Memmingerberg beabsichtigt für den Bereich "Sponellenweg" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern vor. Die ersten beiden Gebäude mit jeweils fünf Wohnungen sollen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 171/4 entstehen. Sie sind unterirdisch durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden. Westlich davon sollen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 165 drei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Auch diese sind jeweils über eine Tiefgarage erschlossen und werden

durch oberirdische Stellplätze ergänzt. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch Gehölzanpflanzungen eingegrünt. Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches ist ein Quartiersspielplatz vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dabei der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Memmingerberg als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind

zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- 7.2.3 Die öffentliche Wasserversorgung hat als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge in kommunaler Verantwortung zu bleiben.

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen"



7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 02.12.2024 mit Bescheid Az.: MLW 14-24-158/33, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg am 20.12.2024); maßgeblich:

- A II 1.2 (N) 2 Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.
- B I 1 (G) 2 Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- B I 5 (G) 2 Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die gefahrlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr nicht verschärft werden und nach Möglichkeit verringert werden.

- B II 2 (Z) 1 Zur Sicherung der Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten, zur Gliederung der Bebauung durch Freiflächen, zur Sicherung siedlungsklimatischer und siedlungsnaher ökologischer Ausgleichsfunktionen sowie für die wohnortnahe Erholung werden folgende Grünzäsuren und deren Breite als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- B III 1 (G) 1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller 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 III 1 (G) 5 Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Memmingerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 10.02.2014). Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes (WA)". Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit erfüllt.

- 7.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Darstellung als "Wohnbauflächen (W)"



- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Memmingerberg geprüft.
- 7.2.4.2 Der gewählte Standort eignet sich besonders auf Grund der im direkten Umfeld liegenden Wohnbebauung und der schon vorhandenen Erschließung. Durch die Bebauung der entsprechenden Flächen wird der Ort entsprechend abgerundet. Die hinzukommenden Gebäude sind dabei an der schon bestehenden Bebauung orientiert und fügen sich somit gut in das vorhandene Ortsbild ein.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde insbesondere auf die Immissionsschutzrechtliche Situation auf Grund der nahe liegenden Bundesautobahn "A 96" eingegangen.
- 7.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht.
- 7.2.4.5 In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 Abs 4 BauGB Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche innerhalb der Fl.-Nr. 163 (Teilfläche) sowie 165/4 (Teilfläche). Diese sollen einbezogen werden, um

die Verkehrssicherheit im Bereich des "Sponellenwegs" weiterhin aufrecht zu erhalten.

7.2.4.6 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die allgemeinen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung fünf weiterer Wohngebäude zu schaffen.

7.2.4.7 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.8 Die Inanspruchnahme eines Teils der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ist erforderlich, um den dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken. Die geplanten fünf Wohngebäude tragen dazu bei, dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Fläche liegt in direkter Nähe zur vorhandenen Bebauung und ist daher aus städtebaulicher Sicht für eine Arrondierung geeignet. Die Eingriffe in die landwirtschaftliche Nutzung wurden auf das notwendige Maß beschränkt.

7.2.4.9 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung. Dies wird insbesondere durch die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht, der im Vergleich zum klassischen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein höheres Maß an Flexibilität erlaubt.

7.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik (Hierarchie) der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

7.2.5.2 Für das Plangebiet ist die Art der baulichen Nutzung "Wohnquartier" festgesetzt. Sie dient der Errichtung von fünf Wohngebäuden und ermöglicht dar-

über hinaus diesem Nutzungszweck untergeordnete Nutzungen wie z.B. Serviceräume für Wohnen (z.B. Fahrradabstellplätze, Technikräume etc.), Ver- und Entsorgungsanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, Tiefgaragen sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten sowie sonstige für den Betrieb des Wohngebäudes erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen.

- 7.2.5.3 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wäre auch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) oder eines Mischgebietes (MI) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde jedoch gewählt, um dem der Gemeinde Memmingerberg die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben.
- 7.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Werte sind notwendig damit für die geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und Stellplätze ist in dem Vorhaben das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von

0,66 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- über NHN 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.

7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

7.2.5.6 Die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen ist so festgesetzt, dass sie sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Ziel ist es, eine geordnete und städtebaulich verträgliche Unterbauung des Grundstücks zu gewährleisten. Tiefgaragen sind daher ausschließlich innerhalb dieser festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass unterirdische bauliche Anlagen in ihrer Lage und Ausdehnung steuerbar bleiben und mit dem geplanten Erschließungskonzept abgestimmt sind.

7.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 166 erfolgt zugunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 167.

7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Straße "Sponellenweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den Hauptbahnhof Memmingen gegeben.
- 7.2.7.3 Im Einmündungsbereich in den "Sponellenweg" ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120), Ausrundungen sowie Zufahrtsverbote zum Grundstück gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2.7.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 sowie der parallel zur Autobahn verlaufenden Kreisstraße MN 17 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 04.02.2025).

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) werden tagsüber und nachts überschritten. Im Plangebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 62/56 dB(A) tags/nachts erreicht, womit die Orientierungswerte um bis zu 7/11 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 3/7 dB(A) tags/nachts überschritten.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Es sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes bei Verkehrslärmimmissionen stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Wenn eine aktive Lärmschutzmaßnahme, z.B. aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen am Immissionspunkt erforderlich, so genannte passive Lärmschutzmaßnahmen. Durch Gebäudeorientierung und/oder eine schalloptimierte Grundrissgestaltung von

Wohnungen sowie durch Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden soll hier zumindest eine unzumutbare Beeinträchtigung in Aufenthaltsräumen und Ruheräumen verhindert werden.

Im vorliegenden Fall verlaufen entlang der Bundesautobahn BAB 96 bereits Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls bzw. einer Wall-Wand-Kombination. Entlang der Kreisstraße MN 17 besteht ebenfalls bereits eine Lärmschutzwand. Eine Anpassung oder Erhöhung der bestehenden Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Eine Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ist aufgrund des hohen Abstandes zu den Verkehrswegen und des vorliegenden Geländeverlaufs als nicht zielführend einzustufen. Für eine effiziente Abschirmung an den Gebäuden müsste eine Lärmschutzwand in etwa die Höhe der Gebäude selbst aufweisen. Eine solche Lärmschutzmaßnahme wird als unverhältnismäßig angesehen und ist als Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu bewerten und somit generell aus städtebaulichen Gründen an dieser Lage nicht erstrebenswert. Da zudem der empfohlene Wert für Außenwohnbereiche im gesamten Plangebiet eingehalten wird, ist ein Schutz der Außenwohnbereiche durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht unbedingt erforderlich.

Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen gehören neben der Dämmung der Außenbauteile die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) in den konfliktfreien Bereich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine lärmoptimierte Planung hinsichtlich der Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet. Es wurde eine schalltechnisch günstige Situierung der Gebäude vorgesehen, um der hohen Lärmbelastung gerecht zu werden und die Wohn- und Aufenthaltsqualität der zukünftigen Bewohner zu erhöhen. Dabei wurden die Gebäude A, B und E (Benennung Gebäude siehe Anlagen 1 bis 4) gegenüber früheren Planungen um einige Grad gedreht sowie an den Außenwohnbereichen teilweise Seitenwände in Richtung der Verkehrswege vorgesehen, um hier eine zusätzliche Abschirmung der Außenwohnbereich und der dahinterliegenden Räume zu erreichen.

Durch die Drehung weist nun durch die Eigenabschirmung der Gebäude jede der geplanten Wohnungen mehrere Fassadenteile in den konfliktfreien Bereich des Tagzeitraums auf. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert trotz der Drehung der Gebäude an den Westfassade um bis zu 5 dB(A) überschritten, dennoch weist damit ein Großteil der Wohnungen mindestens ein Fenster in den konfliktfreien Bereich des Nachtzeitraums auf.

Neben der Ausrichtung der Gebäude, welche sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben, sind weitere passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Lärmschutzfestsetzung enthält eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) in den konfliktfreien Bereich. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zu gelassen werden, wenn die Räume, die keine Fenster in den

konfliktfreien Bereich aufweisen, mit aktiven Lüftungsanlagen ausgestattet werden. Zudem ist das Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 festgesetzt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" wird ein "Wohnquartier" als Art der baulichen Nutzung am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Memmingerberg ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland und Teile des Sponellenweges. Südwestlich, südlich und südöstlich grenzt Bestandswohnbau der Gemeinde Memmingerberg an das Plangebiet. In den übrigen Himmelsrichtungen liegt die offene, unbebaute Landschaft, welche in der Umgebung des Plangebietes hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.
- 8.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines "Wohnquartier" als Art der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 1.210 m² (entspricht zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten einer GRZ von 0,66), einer maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN, von privaten Grünflächen als Spielplatz und als Ortsrandeingrünung und von Pflanzgebieten (festgesetzte "Pflanzung" und Einzelgehölze). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.1.1.4 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5.087 m². Davon sind 3.666 m² "Wohnquartier" als Art der baulichen Nutzung, 1.141 m² Verkehrsfläche und 280 m² private Grünflächen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 6.944 Wertpunkten erfolgt vollständig über den Kauf von Ökopunkten aus bereits generierten Ökokontomaßnahmen. Bei der Maßnahme handelt es sich um die 2015 hergestellte Ökokontomaßnahme mit der Nr. 194682. Als Maßnahmen wurden die im Ausgangszustand vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen A11 und G11 zu G212, B112 und G221 entwickelt.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller maßgeblich (siehe Ziffer 7.2.3.3 in der städtebaulichen Begründung). Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Die Gemeinde Memmingerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 10.02.2014). Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt (siehe Auszug unter Ziffer 7.2.3.7). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes (WA)". Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit erfüllt. Die nördlich vom Plangebiet enthaltenen Darstellungen "Grünflächen zur Ortsrandeingrünung" und "ökologisch, klimatisch und optisch relevante, innerörtlich bedeutsame Freiflächen und Vegetationsbestände" werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen aufgegriffen und ergänzt (siehe Ziffer 8.2.4.15).

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südlich in einer Entfernung von über 1,4 km gelegene FFH-Gebiet "Benninger Ried" (ID-Code Bayern 8027-301). Aufgrund der großen Distanz zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine umfangreichere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene geschützte Biotop "Hecken um Trunkelsberg" (Biotop-Nr. 7927-0002-003) liegt etwa 290 m nördlich des Geltungsbereiches auf der anderen Seite der hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A 96. Darüber hinaus befinden sich in größerer Distanz vor allem in westliche bis nördliche Richtung weitere Biotope. Aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Autobahn im Norden und der Bebauung im Westen kann eine Beeinträchtigung der Biotope ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

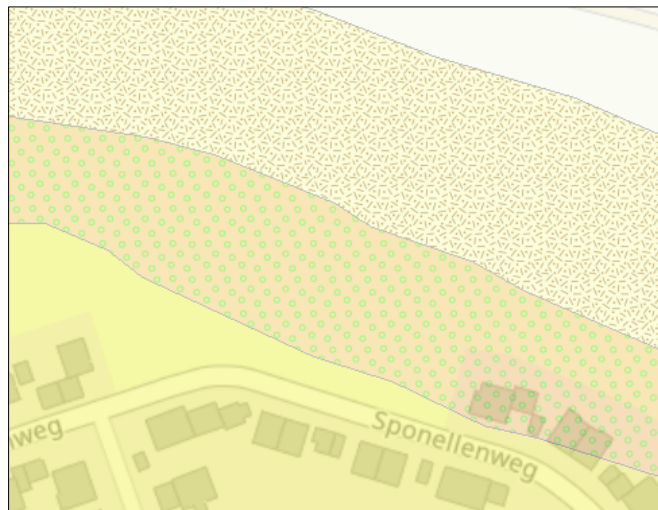
Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Memmingerberg. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger, ggf. Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Gehölze kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.
- Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung ausgesprochen strukturmäßig ausgeprägt. Die nördlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen und Gehölzstrukturen haben eine gewisse Bedeutung für den Biotopverbund in der unbebauten, offenen Landschaft. Im Kontext der weiträumigen Umgebung ist die Funktionalität des Biotopverbundes bereits stark durch die Straßen (A 96 und MN 17) sowie die Bestandsbebauung eingeschränkt.
- Die überplante Fläche wird zudem von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher). Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten abschätzen zu können, wurde das Gebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH untersucht. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse der Untersuchung sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht in der Fassung vom 07.05.2025 zu entnehmen (siehe Ziffern 4 und 5).
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art.2 BayWaldG) vorhanden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der geologischen Einheiten des "pleistozänen Lößlehms" („Lol) und des "rißzeitlichen Schmelzwasserschotters" (R2,G). Nördlich unmittelbar in räumlicher Nähe folgt zudem die geologische Einheit "pleistozänen Fließerde" („fl) (siehe Auszug unten).
- Hieraus sind fast ausschließlich Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) hervorgegangen.



Auszug aus der digitalen geologischen Karte (1:25.000) des UmweltAtlas Bayern. Einfarbig gelblich im Süden dargestellt ist die geologische Einheit des "pleistozänen Lößlehms" („Lol). Nördlich davon in rot-braun mit grünen Kreisen ist die geologische Einheit des "rißzeitlichen Schmelzwasserschotters" (R2,G) dargestellt.

- Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung als LIIIb2 eingestuft. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird in beiden Bereichen mit Wertklasse 4 als hoch bewertet.

- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Plangebiet anstehenden Böden eine Grünlandzahl von 52 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Im Rahmen des erstellten Entwässerungskonzeptes für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser vom Geotechnischen Büro Diplom Geologe Udo Bosch (Gutachten in der Fassung vom 02.12.2020) wurden zur Erkundung des Untergrundes am 15. September 2020 fünf und am 18. November 2020 nochmals drei Kleinrammbohrung durchgeführt (siehe Buchstabe (C) zu Feld- und Laborarbeiten).
- Die Böden im Plangebiet werden mit Ausnahme der Verkehrsflächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Daher können die Böden in den unversiegelten Bereichen ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Für das Plangebiet liegen gemäß BayernAtlas (Kategorie "Naturgefahren") keine Georisiken vor.
- Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Im Rahmen des erstellen Entwässerungskonzeptes für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser vom Geotechnischen Büro Diplom Geologe Udo Bosch (Gutachten in der Fassung vom 02.12.2020) wurde in den ausgeführten Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 5,0 m u. GOK kein Grundwasser erkundet. Die Gutachter erwarten einen Grundwasserleiter erst ab Tiefen von ≥ 10 m (siehe Buchstabe (D2) zu Grundwasserverhältnisse).
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Im Rahmen des erstellen Entwässerungskonzeptes vom Geotechnischen Büro Diplom Geologe Udo Bosch wurde den Böden Durchlässigkeit nach DIN 18130 attestiert (siehe u. a. Buchstabe (D1) zu Aufbau des Untergrundes). Es ist daher davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser gegenwärtig über die belebte Bodenschicht versickert.
- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasserereignisse. Aufgrund des in nördliche Richtung abfallenden Geländes kann es jedoch bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Klimaregion "Südbayerisches Hügelland". Die Jahresmitteltemperatur liegt bei $8,6^{\circ}\text{C}$, die mittlere Jahresniederschlagsmenge summiert sich auf 1.160 mm. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der Umgebungsbebauung nur eingeschränkt ausbilden.
- Gehölze kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Damit fehlen deren positiven Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Produktion von Sauerstoff und deren luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung.

- Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Straße, vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Daher ist zumindest zeitweise von einer belasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Memmingerberg liegt im Unteren Illertal des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Alpenvorlandes.
- Das Landschaftsbild der Gemeinde ist baulich geprägt durch die unmittelbar an die Stadt Memmingen angrenzende Lage. Nördlich grenzt zwar die offene, unbebaute Landschaft an das Plangebiet an. Die nördlich verlaufenden Verkehrswege (A 96 und MN 17) trennen den Geltungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung als räumliche und visuelle Zäsur von der weiträumigen, offenen Landschaft, welche überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Lediglich die Erhöhungen des Geländes (bspw. Trunkelsberg nördlich der A 96) sind von Wald bestockt und unterliegen demnach einer forstlichen Nutzung.
- Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Memmingerberg. Innerhalb des überplanten Bereiches sind keine ökologisch hochwertigen und landschaftsästhetisch bedeutenden Elemente vorhanden. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm. Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der nordwestlichen Ortsrandlage eine Bedeutung für das Ortsbild der Gemeinde Memmingerberg. Bedeutender sind hierfür jedoch die nördlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen.
- Die überplanten Flächen liegen nicht exponiert. Südwestlich, südlich und südöstlich grenzt Bestandsbebauung an. In diese Himmelsrichtungen sind die Einsehbarkeiten ins Plangebiet nur stark eingeschränkt und aus nahen

Distanzen gegeben. In nördliche und nordöstliche Richtung bestehen weiträumigere Sichtbeziehungen (nach Norden bis Trunkelsberg). Diese werden jedoch von den Erhöhungen des Geländes begrenzt.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung. Es fehlen zudem Strukturen, die für die Freizeitnutzung in Frage kommen (bspw. geschotterte Wegeverbindungen in die offene, unbebaute Landschaft). Der verkehrsberuhigte Sponellenweg kann jedoch für Spaziergänge oder Gassi-Runden von der Anwohnerschaft genutzt werden. Diesbezüglich kommt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu. Die im nahen Umfeld vorhandenen Verkehrswege sind jedoch keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Daher ist zumindest zeitweise von einer belasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt folglich keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

8.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bis auf die Verkehrsfläche unbebaut. Damit bleiben auch etwaige Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Wechselwirkungen zu geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Memmingerberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Gehölze gehen durch das Vorhaben nicht verloren. Durch die festgesetzten Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten) kommt es künftig zu einer Durchgrünung des Plangebietes.
- Das Plangebiet hat keine Bedeutung für den Biotopverbund. Die nördlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen und Gehölzstrukturen bleiben vom Vorhaben unberührt und in ihrer Bedeutung für den Biotopverbund in der unbebauten, offenen Landschaft erhalten.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 07.05.2025) genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Hierzu sind die Maßnahmen unter Ziffer 6 zu beachten und einzuhalten.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden ist, müssen keine Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz.
Begründung: Erhalt und Schaffung von Lebensräumen.
 - Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung.

Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.

- Festsetzung einer "Pflanzung" im Nordwesten des Geltungsbereiches zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke.

Begründung: Schaffung von Lebensräumen.

- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

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

Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Begründung: Reduktion negativer Auswirkungen auf Insekten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|--|-------------------------------------|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust von Intensivgrünland | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Verlust von Lebensräumen | – |
| Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen | Schaffung von Ersatzlebensräumen | + |

betriebsbedingt

| | | |
|--|---|---|
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm) | u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere | – |
| Lichtemissionen | Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung) | – |

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustellen-einrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Das Gelände fällt in nördliche Richtung ab, daher kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Darüber hinaus besteht gegenwärtig akuter Bedarf an Bauland (siehe hierzu Ziffer 8.2.5.1). Die Gemeinde muss daher die Belange des Wohnbedarfs denen der Landwirtschaft unterordnen.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung

einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Auch wenn auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz.

Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen verbleibenden 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: Vermeidung von Bodenverunreinigungen und von Schädigungen des Bodenlebens.

- 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 Bodenflächen und damit der anteilig verbleibenden Bodenfunktionen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintrag von Schadstoffen | – |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | – |

| | | |
|--|---|----|
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | -- |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren | -- |
| gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust offenen belebten Bodens | -- |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern) | Eintrag von Schadstoffen | - |

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

- Vom Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der Festsetzung, dass im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern ist, nicht zu erwarten. Dies ist aufgrund der anstehenden Böden möglich (siehe Entwässerungskonzept für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser vom Geotechnischen Büro Diplom Geologe Udo Bosch; Gutachten in der Fassung vom 02.12.2020).
- Dennoch hat der Bauherr gemäß § 49 Absatz 2 WHG die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist über das kommunale Kanalsystem dem Gruppenklärwerk Memmingen zuzuleiten. Hier kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Memmingen gewährleistet.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ₁₀₀) Hochwasserereignisse. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefah-

ren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes, kann es in Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen zu oberflächlichem Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Des Weiteren wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- **Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz.**

Begründung: Erhalt unversiegelter Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, wodurch auch die Grundwasserneubildung erhalten werden kann.

- 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: Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers.

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

Begründung: Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Erhalt der Grundwasserneubildung.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|-------------------------------------|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr | Schadstoffeinträge | – |
| Lagerung von Baumaterial/Bo- den, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate | – – |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Wohnnutzung | Schadstoffeinträge | – |

8.2.3.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund des geringen Umfangs der neuen Bebauung nicht zu erwarten.
- Da keine Gehölze vom Vorhaben betroffen sind, entstehen diesbezüglich keine kleinklimatischen Veränderungen. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten), kommt es künftig zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet und dessen Umgebung.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.

- Von den nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - **Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz.**
 Begründung: Erhalt von klimatisch wirksamen Flächen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
 - Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung.
 Begründung: Verbesserung des Kleinklimas durch Produktion von Frischluft, Temperaturregulierung und Luftfilterung.
 - Festsetzung einer "Pflanzung" im Nordwesten des Geltungsbereiches zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke.
 Begründung: Verbesserung des Kleinklimas durch Produktion von Frischluft, Temperaturregulierung und Luftfilterung.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 Begründung: Anteiliger Erhalt der klimatischen Wirksamkeit von Flächen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|-------------------------------------|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |

anlagenbedingt

| | | |
|--|--|----|
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima | -- |
| Verlust des Intensivgrünlands | weniger Kaltluft | - |
| Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen | Verbesserung des Kleinklimas | + |

betriebsbedingt

| | | |
|-----------------|----------------|---|
| Anliegerverkehr | Verkehrsabgase | - |
|-----------------|----------------|---|

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

- Durch die Errichtung der Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage verloren gehen und der nordwestliche Ortsrand der Gemeinde geringfügig in die unbebaute, offene Landschaft verlagert wird.
- Ökologisch hochwertige und landschaftsästhetisch bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die für das Ortsbild bedeutende Gehölzstrukturen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches bleiben vom Vorhaben unberührt. Die vorgesehenen Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten) ergänzen diese künftig.
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Norden und Nordosten in die offene Landschaft beeinträchtigt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist daher mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der unbebauten Landschaft zu rechnen (Beeinträchtigung des Ausblicks nach Norden bzw. Nordosten). Die getroffenen Festsetzungen stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene bauliche Struktur einfügt.
- In die übrigen Himmelsrichtungen ergeben sich aufgrund der Bestandsbebauung und der eingeschränkten Einsehbarkeiten ins Plangebiet keine wesentlichen Verschlechterungen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz.

Begründung: Erhalt von landschaftsästhetisch höherwertigen Flächen.

- Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung.

Begründung: Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

- Festsetzung einer "Pflanzung" im Nordwesten des Geltungsbereiches zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke.
Begründung: Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.
 - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.
Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Neupflanzungen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
Begründung: Förderung landschaftstypischer Elemente.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
Begründung: Reduktion der Auswirkungen auf die offene, unbebaute Landschaft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | – |
| Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen | Durch- und Eingrünung des Plangebietes | + |
| betriebsbedingt | | |
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft | – |

8.2.3.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür wird Wohnraum neu geschaffen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund des geringen Umfangs der neuen Bebauung nicht zu erwarten.
- Da das Plangebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Freizeitstrukturen werden vom Vorhaben nicht tangiert. Der verkehrsberuhigte Sponellenweg kann auch weiterhin für Spaziergänge oder Gassi-Runden von der Anwohnerschaft genutzt werden. Die Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild geht in diesem Zusammenhang zwar verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Vom Vorhaben werden keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege beeinträchtigt.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung) | ++ |
| Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen | Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen | + |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm) | Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase | – |

8.2.3.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Unterallgäu. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.10 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.12 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der jährlichen Globalstrahlung (1.165-1.179 kWh/m²) und der mittleren Sonnenscheindauer (1.750-1.799 Stunden pro Jahr) sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

8.2.3.13 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 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):

- 8.2.4.1 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 nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) ist hiervon betroffen. Geplant ist ein "Wohnquartier" als Art der baulichen Nutzung mit einer festgesetzten Grundfläche von 1.210 m² (entspricht zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten einer GRZ von 0,66)

Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o. g. Leitfadens wie folgt:

- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland ohne Baumbestand. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

- 8.2.4.4 Schutzgut Boden:

Beim Sponellenweg handelt es sich um durch Asphalt versiegelten Boden. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Im Bereich des Grünlands handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser:

Es handelt sich um ein Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften ohne Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

8.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz.
- Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung.
- Festsetzung einer "Pflanzung" im Nordwesten des Geltungsbereiches zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.
- 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 LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- 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.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

8.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Ausgleichs-} & & & & & & \\ \text{bedarf} & = & \text{Eingriffs-} & \times & \text{Wertpunkte} & \times & \text{Beeinträchti-} \\ & & \text{fläche (m}^2\text{)} & & \text{BNT} & & \text{gungsfaktor} \\ & & & & & & \text{(GRZ oder 1)} \\ & & & & & & \text{Planungs-} \\ & & & & & & \text{faktor} \end{array}$$

8.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der sich aus der festgesetzten Grundfläche berechneten Grundflächenzahl von 0,66 (inkl. zusätzlicher Überschreitungsmöglichkeiten) als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Im Bereich der neuen Verkehrsfläche wird der Ausgleich aufgrund der Vollversiegelung mit 1,0 ermittelt. Bereiche mit mittlerer oder hoher Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen kommen nicht vor.

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

| Bezeichnung | Fläche (m²) | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|--------------------------|--------------|----------------|----------------------|-----------------------|
| Intensivgrünland* | 3.666 | 3 | 0,66 | 7.259 |
| Intensivgrünland** | 152 | 3 | 1,0 | 456 |
| Intensivgrünland*** | 280 | 3 | 0 | 0 |
| Verkehrsfläche (Bestand) | 989 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 5.087 | | | 7.715 |

* Grünland wird Wohnquartier

** Grünland wird Verkehrsfläche

*** Festgesetzte private Grünflächen

8.2.4.12 Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



| Planungsfaktor | Begründung | Sicherung |
|---|---|--|
| Verwendung versickerungs-fähiger Beläge | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Beschränkung Beleuchtung | Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung | Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |

| | | |
|---|--|---|
| Pflanzungen auf den privaten Grundstücken | Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft | Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
|---|--|---|

Summe (max. 20 %)

10 %

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)

6.944

8.2.4.13 Ergebnis:

Der Ausgleichsbedarf **in Höhe von 6.944 Wertpunkten** wird über den Kauf von Ökopunkten aus bereits generierten Ökokontomaßnahmen erbracht. Bei der Maßnahme handelt es sich um die 2015 hergestellte Ökokontomaßnahme mit der Nr. 194682. Als Maßnahmen wurden die im Ausgangszustand vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen A11 und G11 zu G212, B112 und G221 entwickelt.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

Die Gemeinde Memmingerberg beabsichtigt für den Bereich "Sponellenweg" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern vor. Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches ist ein Quartiersspielplatz vorgesehen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dabei der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung.

Der gewählte Standort eignet sich besonders auf Grund der im direkten Umfeld liegenden Wohnbebauung und der schon vorhandenen Erschließung. Durch die Bebauung der entsprechenden Flächen wird der Ort entsprechend abgerundet. Die hinzukommenden Gebäude sind dabei an der schon bestehenden Bebauung orientiert und fügen sich somit gut in das vorhandene Ortsbild ein. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

Aus zuvor genannten Gründen wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Memmingerberg geprüft.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es lagen keine Schwierigkeiten vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Memmingerberg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" wird ein "Wohnquartier" als Art der baulichen Nutzung am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Memmingerberg ausgewiesen.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland und Teile des Sponellenweges. Südwestlich, südlich und südöstlich grenzt Bestandswohnbebauung der Gemeinde Memmingerberg an das Plangebiet. In den übrigen Himmelsrichtungen liegt die offene, unbebaute Landschaft, welche in der Umgebung des Plangebietes hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.
- 8.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer festgesetzten Grundfläche von 1.210 m² (entspricht zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten einer GRZ von 0,66), einer maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN, von privaten Grünflächen als Spielplatz und als Ortsrandeingrünung und von Pflanzgeboten (festgesetzte "Pflanzung" und Einzelgehölze). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5.087 m². Davon sind 3.666 m² "Wohnquartier" als Art der baulichen Nutzung, 1.141 m² Verkehrsfläche und 280 m² private Grünflächen.
- 8.3.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller (siehe Ziffer 7.2.3).

Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 10.02.2014) der Gemeinde Memmingerberg als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt (siehe Auszug unter Ziffer 7.2.3.7). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes (WA)". Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit erfüllt. Die nördlich vom Plangebiet enthaltenen Darstellungen "Grünflächen zur Ortsrandeingrünung" und "ökologisch, klimatisch und optisch relevante, innerörtlich bedeutsame Freiflächen und Vegetationsbestände" werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen aufgegriffen und ergänzt (siehe Ziffer 8.2.4.15).

- 8.3.3.6 Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südlich in einer Entfernung von über 1,4 km gelegene FFH-Gebiet "Benninger Ried" (ID-Code Bayern 8027-301). Aufgrund der großen Distanz zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine umfangreichere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene geschützte Biotop "Hecken um Trunkelsberg" (Biotop-Nr. 7927-0002-003) liegt etwa 290 m nördlich des Gel-

tungsbereiches auf der anderen Seite der hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A 96. Darüber hinaus befinden sich in größerer Distanz vor allem in westliche bis nördliche Richtung weitere Biotope. Aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Autobahn im Norden und der Bebauung im Westen kann eine Beeinträchtigung der Biotope ausgeschlossen werden. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.3.3.7 Die Bedeutung der Schutzgüter im Bestand wurde wie folgt eingestuft (siehe Ziffern 8.2.1.1 bis 8.2.1.6):

Schutzgut Arten und Lebensräume – gering

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche – mittel

Schutzgut Wasser – gering

Schutzgut Klima/Luft – gering

Schutzgut Landschaftsbild – gering

Schutzgut Mensch – gering

Der Eingriff in die Schutzgüter in der Planung wurde wie folgt bewertet (siehe Ziffern 8.2.3.1 bis 8.2.3.6):

Schutzgut Arten und Lebensräume – gering

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche – mittel

Schutzgut Wasser – gering

Schutzgut Klima/Luft – gering

Schutzgut Landschaftsbild – gering

Schutzgut Mensch – gering

- 8.3.3.8 Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Konzept zur Grünordnung, siehe Ziffer 8.2.4.8) können die Eingriffe in die Schutzgüter reduziert werden.

- 8.3.3.9 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Ausgleichsbedarf **in Höhe von 6.944 Wertpunkten** wird über den Kauf von Ökopunkten aus bereits generierten Ökokontomaßnahmen erbracht. Bei der Maßnahme handelt es sich um die 2015 hergestellte Ökokontomaßnahme mit der Nr. 194682. Als Maßnahmen wurden die im Ausgangszustand vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen A11 und G11 zu G212, B112 und G221 entwickelt.

- 8.3.3.10 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaus-

halt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 8.3.3.11 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen nicht vor.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Memmingerberg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Ende Juni bis Anfang September 2024
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung 04.02.2025 (zu den Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 sowie der parallel zur Autobahn verlaufenden Kreisstraße MN 17 und diesbezüglichen Lärmschutzmaßnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 07.05.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Entwässerungskonzept für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser des Geotechnischen Büros Diplom Geologe Udo Bosch in der Fassung vom 02.12.2020 (zu den Voraussetzungen, zu Feld-

und Laborarbeiten, zum geologischen Überblick (Aufbau des Untergrundes, Grundwasserverhältnisse) und zur Dimensionierung der Versickerungsanlage nach DWA-A 138)

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u. a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 9.2.1.1 Für das Planungsgebiet wird abweichend von der "Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen" (Stellplatzsatzung) vom 25.01.2022 der Gemeinde Memmingerberg eine Gesamt-Stellplatzanzahl vorgeschrieben. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Zahl der Stellplätze wurde auf Grundlage der zum damaligen Planungszeitpunkt geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde ermittelt. Auch wenn die neue Stellplatzsatzung von 2022 grundsätzlich höhere Anforderungen an die Anzahl der notwendigen Stellplätze stellt, wurde im Rahmen der Abwägung bewusst entschieden, an der ursprünglich vorgesehenen Stellplatzzahl festzuhalten. Diese Entscheidung berücksichtigt sowohl die städtebauliche Zielsetzung des Vorhabens als auch die funktionalen Gegebenheiten der Planung.

Die vorgesehene Stellplatzzahl wird als ausreichend und angemessen bewertet. Sie trägt der Reduktion zusätzlicher Stellflächen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und unterstützt die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume im Wohnumfeld. Vor diesem Hintergrund erscheint die gewählte Stellplatzanzahl auch unter heutigen Rahmenbedingungen als tragfähig und städtebaulich vertretbar.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.
- 10.1.2.2 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) und Lage des Plangebietes sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

- 10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Außerdem wird die zulässige Nutzung im Durchführungsvertrag konkretisiert.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,5 ha (5.087 m²)

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalnetz der Gemeinde Memmingerberg
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung der Gemeinde Memmingerberg
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW-Verteilnetz GmbH
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Memmingen oder durch Biomasseblockheizkraftwerk des Flughafens
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu
- 10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

- 10.3.1.1 Anlage 1: Punktberechnung der Verkehrslärmimmissionen, Berechnungshöhe: Erdgeschoss (Anhang 6 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" der Gemeinde Memmingerberg, Sieber Consult GmbH, Fassung vom 04.02.2025)
- 10.3.1.2 Anlage 2: Punktberechnung der Verkehrslärmimmissionen, Berechnungshöhe: 1. Obergeschoss (Anhang 7 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" der Gemeinde Memmingerberg, Sieber Consult GmbH, Fassung vom 04.02.2025)
- 10.3.1.3 Anlage 3: Punktberechnung der Verkehrslärmimmissionen, Berechnungshöhe: 2. Obergeschoss (Anhang 8 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" der Gemeinde Memmingerberg, Sieber Consult GmbH, Fassung vom 04.02.2025)
- 10.3.1.4 Anlage 4: Punktberechnung Außenlärmpegel, Berechnungshöhe: 2. Obergeschoss (Anhang 9 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sponellenweg" der Gemeinde Memmingerberg, Sieber Consult GmbH, Fassung vom 04.02.2025)

10.3.2 Planänderungen

- 10.3.1.5 Bei der Planänderung vom 06.10.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.11.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.10.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 03.11.2025 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen unter den Ziffern 1.1, 1.3, 1.5, 1.6, 1.8, 1.9 sowie 6
- Anpassung des Titels der Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 2.1 sowie unter 7.2.5.2
- Streichung der Räume für freie Berufe unter Ziffer 2.1
- Änderung der Grundfläche unter Ziffer 2.2 sowie unter Ziffer 2.7.5.4
- Anpassung der Kappungsgrenze unter der Ziffer 2.3 sowie unter 2.7.5.4
- Anpassung der Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller unter der Ziffer 7.2.3.3
- Streichen des Begriffs "Boarding-Haus" aus der Begründung unter Ziffer 7.2.5.2
- Streichung des Wortes "Nordwesten" aus der Begründung unter der Ziffer 8.2.3.1, 8.2.3.2, 8.2.3.3, 8.2.3.4, 8.2.3.5, 8.2.4.8
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Aktualisierung der EAB unter Ziffer 8
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- redaktionelle Änderungen im Umweltbericht

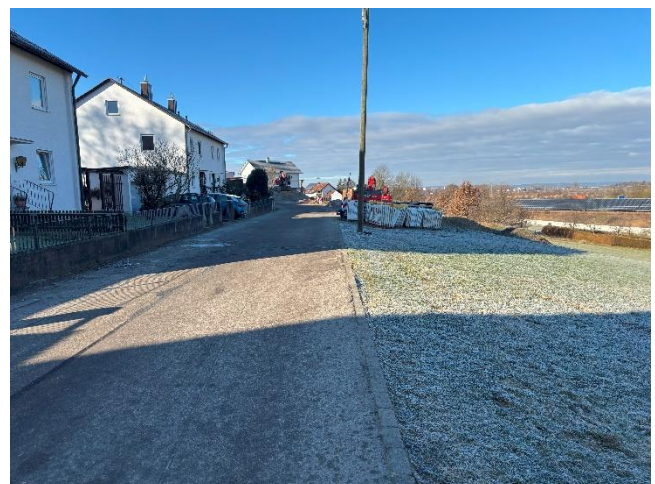
Blick von Westen nach
Osten auf das Plange-
biet



Blick von Süden nach
Norden auf das Plange-
biet



Blick von Osten nach
Westen auf das Plange-
biet und die Erschlie-
bungsstraße



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

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

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Memmingerberg, den

.....

(A. Lichtensteiger, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

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

Memmingerberg, den

.....

(A. Lichtensteiger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sponellenweg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Memmingerberg, den

.....

(A. Lichtensteiger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.07.2025

Plan geändert am: 06.10.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung

Selina Löscher

Landschaftsplanung

Martin Werner

Immissionsschutz

Laura Brethauer

Artenschutz

Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Selina Löscher)

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