

Stadt Memmingen  
Bebauungsplan S28  
„Am Wiesenrain – Ost“  
Begründung gemäß § 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.2	Lage und Größe .....	3
1.3	Verfahrenswahl .....	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</b> .....	<b>4</b>
2.1	Bestand / Nutzung.....	4
2.2	Topographie .....	5
2.3	Übergeordnete Planungen .....	5
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller .....	6
2.3.3	Stadtklimakzept.....	7
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	7
2.3.5	Bebauungspläne .....	8
2.3.6	Sanierungsgebiet.....	8
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Ziel der Planung.....	9
3.2	Räumlich strukturelles Konzept .....	9
3.3	Entwurfalternativen.....	10
3.4	Anbindung an das Verkehrsnetz .....	10
3.5	Erschließung und Verkehr .....	10
3.5.1	Motorisierter Verkehr.....	10
3.5.2	Fuß- und Radverkehr .....	10
3.5.3	Ruhender Verkehr .....	10
3.5.4	ÖPNV .....	11
3.6	Ver- und Entsorgung.....	11
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Immissionen und Lärmschutz</b> .....	<b>17</b>
8.1	Schallschutzmaßnahmen.....	17
<b>9</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz, Größenordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Erschließungskosten, Umlegung</b> .....	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Ausfertigung</b> .....	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>20</b>

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Stadt Memmingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen, um dem dringenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht auf einer sonst landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Standort ist geeignet, da die Erschließung der Grundstücke bereits in der Erschließungsstraße „Am Wiesenrain“ vorhanden ist und das Gebiet an eine bestehende Siedlungsfläche anschließt. Mit der Planung wird für die vorgesehene Wohnbebauung und die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes der entsprechende Rahmen geschaffen und gleichzeitig die dörfliche Struktur am Ortsrand erhalten und gestärkt. Der Stadtrat hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes S 28 „Am Wiesenrain“ beschlossen.

### **1.2 Lage und Größe**

Der zu überplanende Bereich liegt im Ortsteil Steinheim der Stadt Memmingen, östlich der Straße „Am Wiesenrain“ und nördlich der Achstraße. Nördlich und östlich grenzt jeweils landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an. In ca. 450 m Abstand verläuft der offene Bachlauf der Memminger Ach.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 15.075m<sup>2</sup>. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 642/1 (Teilweise), 681 (Teilweise), 681/1 (Teilweise), 281/3 (Teilweise), 682/3 (Teilweise), 682/4 (Teilweise), 683 (Teilweise), 683/1 (Teilweise), 684 (Teilweise), 661/1 (Teilweise) und 661 (Teilweise).

Der in der Stadtratssitzung vom 23.09.2024 ursprünglich beschlossene Geltungsbereich wurde städtebaulich überarbeitet um am 30.06.2025 neu beschlossen, um den veränderten Rahmenbedingungen vor Ort, dem aktuellen Nutzungsbedarf sowie der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme besser Rechnung zu tragen. Das städtebauliche Grundkonzept einer einzeiligen Bebauung entlang der Straße „Am Wiesenrain“ sowie in östlicher Richtung bleibt weiterhin bestehen. Gleichzeitig wurde erkannt, dass eine vollständige bauliche Entwicklung der Gesamtfläche kurz- bis mittelfristig nicht erforderlich ist. Die Planung verfolgt daher einen flexiblen Ansatz, der eine bedarfsgerechte und schrittweise Entwicklung ermöglicht, ohne eine unmittelbare bauliche Umsetzung im gesamten Geltungsbereich zwingend vorzuschreiben.



*Katastrerauszug mit Geltungsbereich S28 „Am Wiesenrain – Ost“*

### **1.3 Verfahrenswahl**

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine bauliche Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Struktur in den unbeplanten Außenbereich hinein. Aus diesem Grund wird das Regelverfahren angewendet. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist integrierter Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da im Bebauungsplan Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden, erfolgt die Aufstellung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

## **2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **2.1 Bestand / Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 15.075m<sup>2</sup> und liegt im Norden der Stadt Memmingen im Ortsteil Steinheim. Die Erschließung erfolgt über die Straße am Wiesenrain. Auf den Flurstücken 681 und 682/1 befinden sich bereits Bestandsbebauungen in Form von landwirtschaftlichen Nebenanlagen. Die übrigen Grundstücke sind jedoch unbebaut. Im Süden befindet sich ein ortsansässiger Gewerbebetreiber, welcher derzeit keine Erweiterungs-, und Entwicklungsmöglichkeiten hat. Der öffentliche Straßenraum „Am Wiesenraum“ weist eine schlechte Anbindung an die umliegende Bebauung sowie kaum Aufenthaltsqualitäten für Fahrrad- und Fußgänger aus.



Luftbild mit Geltungsbereich S 28 „Am Wiesenrain – Ost“

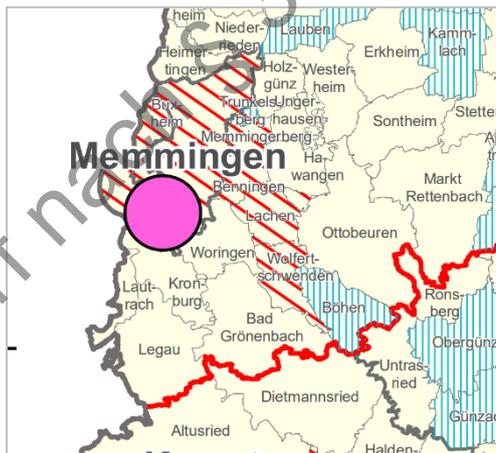
## 2.2 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben. Das Geländeniveau fällt in Richtung Osten und Norden leicht und beständig ab, sodass der Höhenunterschied kaum wahrnehmbar ist.

## 2.3 Übergeordnete Planungen

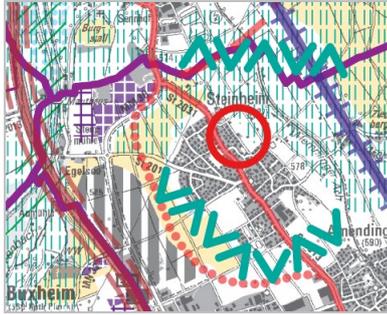
### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2013 (Fortschreibung 2023) wird Memmingen als Oberzentrum und allgemein ländlicher Raum sowie ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert.



Oberzentrum: „Die als Oberzentrum eingestuftes Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Die als Oberzentren eingestuftes Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer

Erreichbarkeit versorgt wird. Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätze sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sicher und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern“ [...]. (LEP Bayern 2023)



#### LEP Ziel 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

#### LEP Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

#### LEP Ziel 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

„Die Verkehrsinfrastruktur ist an ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“

#### LEP Ziel 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (LEP Bayern 2023)

Die Planung steht damit in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

### 2.3.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wurde 2023 beschlossen. Im Regionalplan Donau-Iller grenzt der beplante Bereich östlich an den Regionalen Grünzug an. Der geplante Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalplans Donau-Iller von 2024.



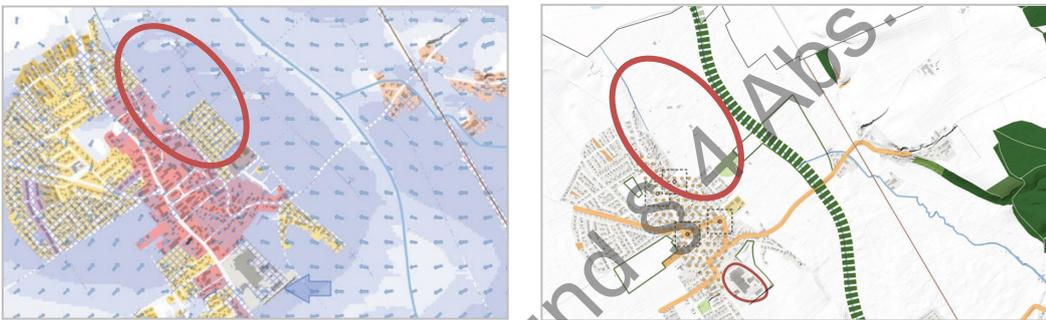
In der Raumstrukturkarte wird Memmingen als Oberzentrum (N) sowie Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (N) dargestellt.

Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau- Iller 2023.

Der geplante Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalplans Donau-Iller von 2023.

### 2.3.3 Stadtklimakzept

In der Stadtratssitzung am 24.10.2022 wurde das Stadtklimakzept für die Gesamtstadt Memmingen beschlossen und dient als städtebauliches Entwicklungskonzept, als Hilfsmittel der Klimagerechten Stadtentwicklung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen Bereich mit hohem, flächenhaftem Kaltluftstrom dar, welcher gemäß Stadtklimakzept ohne Hinderniswirkung bebaut werden soll. Durch die gezielte Platzierung der einkörnigen Baukörper sowie der Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 im WA und 0,8 im MI entsteht eine lockere Zeilenbebauung entlang des Straßenraumes am Wiesenrain, welche keine Hinderniswirkung auf den Kaltluftstrom von Osten kommend auslöst.



Auszüge aus dem Konzept zur Hitzeminderung und Kaltluftwirkbereiche sowie aus dem Bioklimatischen Entlastungskonzept.

Des Weiteren grenzt südlich gemäß Stadtklimakzept eine Potenzialfläche für die Entwicklung eines Grünen Dorfkernes. Da die bereits bestehende Straßengestaltung positiv verändert und durchgrünt werden soll, kann sich die Entwicklung der neuen Bauflächen am Wiesenrain auf die allgemeine städtebauliche Struktur des Ortsrandes positiv auswirken und ein Bindeglied zwischen bestehender und neuer Bebauung schaffen. Zugleich wird eine kommunikative und aktive Fläche durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes für die Bestehende und neue Bebauung zukunftsorientiert geschaffen.

### 2.3.4 Flächennutzungsplan



Der seit 06.07.1990 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die Baugrundstücke eine „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan entspricht widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans.

Auszug Flächennutzungsplan 1999



Der Flächennutzungsplanentwurf der derzeit im Verfahren befindliche Neuaufstellung sieht bereits ein Wohngebiet und Mischgebiet sowie Grünflächen vor. Die Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans S 28 „Am Wiesenrain – Ost“ erwartet. Aufgrund dessen ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

*Auszug Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan Stand 18.04.2025*

### 2.3.5 Bebauungspläne

Der zukünftige Bebauungsplan S 28 „Am Wiesenrain – Ost“ überlappt im westlichen Teilbereich der Straße Am Wiesenrain den rechtskräftigen Bebauungsplan S 17 „Am Wiesenrain“. Dieser sieht für den überlappenden Straßenraum einen durchgrünten Straßenzug vor, was den Zielen und Zwecken des aufzustellenden Bebauungsplanes S 28 „Am Wiesenrain – Ost“ entspricht. Für diesen Teilbereich sind die neuen Festsetzungen maßgebend, da der neue Bebauungsplan einen größeren Planbereich des Straßenraums Am Wiesenrain umfasst.



*Überlappung Bebauungsplan S 12- „Am Wiesenrain“*

### 2.3.6 Sanierungsgebiet

Südlich der öffentlichen Verkehrsfläche Am Wiesenrain, grenzt das Sanierungsgebiet „Steinheim mit Memminger Ach“ an das Plangebiet und überlappt dieses südlich. Das Sanierungsgebiet Steinheim mit Memminger Ach wurde am 16.06.2023 vom Memminger Stadtrat nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen. Im Vorfeld wurde eine vorbereitende Untersuchung für den Stadtteil Steinheim und den Grünzug entlang der Memminger Ach durchgeführt.



Geltungsbereich S 28 „Am Wiesenrain – Ost“ mit Überlappung Sanierungsgebiet Steinheim mit Memminger Ach, orange dargestellt

### **3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung**

#### **3.1 Ziel der Planung**

Entlang des östlich gelegenen Straßenzuges Am Wiesenrain wird eine neue an die heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasste Wohnbebauung sowie die Erweiterung eines bestehenden ortsansässigen Unternehmens im südlichen Bereich des zu beplanenden Gebiets durch die angestrebte Bauleitplanung „Am Wiesenrain – Ost“ generiert. Durch die Neubebauung der aufgelockerten Hauszeile entlang des Straßenzuges Am Wiesenrain, werden wirtschaftliche und soziale Wertschöpfungen /Mehrwerte erzielt, welche sich auf den Ortsteil Steinheim langfristig strukturell als auch städtebaulich positiv auswirken werden. Des Weiteren geht die Stadt Memmingen dem Wunsch bzw. der Verpflichtung nach, dringend benötigte Wohnraumflächen bereitzustellen. Da im überplanten Bereich bereits gewerblich genutzte Gebäude vorhanden sind und von Westen nach Osten eine kleinteilige Baukörperstruktur vorzufinden ist, bietet die Fläche des Geltungsbereichs am meisten Nachverdichtungspotential an und wird dadurch optimal genutzt.

#### **3.2 Räumlich strukturelles Konzept**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine zeitgemäße und einheitliche Bebauung, welche vorhandene städtebauliche Strukturen weiterführt, erzielt werden. Deshalb wird für den südlichen Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet festgesetzt, welches dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb in Richtung Norden Erweiterungsmöglichkeiten schafft. Die sich in Richtung Norden erstreckenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und schaffen so eine städtebauliche Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Wiesenrain. Die vorhandenen städtebaulichen Typologien an Einfamilienhaus- und Doppelhaustypen werden im Plangebiet aufgegriffen und zeitgemäß weitergeführt.

### **3.3 Entwurfsalternativen**

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden im Vorfeld durch die Stadtplanung definiert. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Entwurfs Optionen erarbeitet und geprüft, um schließlich eine städtebaulich sinnvolle und tragfähige Lösung auszuwählen.

### **3.4 Anbindung an das Verkehrsnetz**

Das geplante Quartier soll optimal in das bestehende Straßennetz integriert werden. Durch die Anbindung an die Hauptstraße „Am Wiesenrain“ und die Erweiterung dieser Straße um etwa 1,7 Meter in Richtung der derzeit Außenbereichsfläche wird der Verkehrsfluss auf beiden Seiten der Straße ermöglicht. Dennoch wird der dörfliche Straßenraumcharakter gewahrt. Zusätzlich zur Hauptachse werden verkehrsberuhigte Stichstraßen zwischen den Baukörpern eingeplant, die nicht nur der Erschließung des neuen Baugebiets dienen, sondern auch zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und zur Erhöhung der Lebensqualität im Wohngebiet beitragen. Die Erweiterung der Straße „Am Wiesenrain“ sowie die Einführung von grünen Elementen in der Straßenraumgestaltung zielt darauf ab, eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen. Durch die Schaffung von durchgrüneten Wegeverbindungen und öffentlichen Bereichen wird nicht nur der ästhetische Wert des Straßenraums gesteigert, sondern auch eine nachhaltigere, lebenswertere Umgebung für die Anwohner geschaffen. Die Planung sollte den Aspekt der Integration von Verkehr, Ökologie und Lebensqualität in Einklang bringen, um sowohl die Erschließung des neuen Quartiers zu optimieren als auch den öffentlichen Raum attraktiv und funktional zu gestalten.

### **3.5 Erschließung und Verkehr**

#### **3.5.1 Motorisierter Verkehr**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind alle Grundstücke von bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erreichbar. Um einen fließenden, in beide Richtungen laufenden Verkehr gewährleisten zu können, wird die Fahrbahn und Straßenbreite Am Wiesenrain um ca. 1,7 m in die Außenbereichsfläche verbreitert.

#### **3.5.2 Fuß- und Radverkehr**

Durch die Verbreiterung der Straße „Am Wiesenrain“ wird nicht nur der Fahrzeugverkehr optimiert, sondern auch die Möglichkeit geschaffen, den öffentlichen Raum für Fußgänger und Radfahrer zu stärken und auszubauen. Die zusätzlichen Flächen könnten im späteren Verlauf für die Anlage von Straßenbegleitgrün und Radwegen genutzt werden, wodurch die Sicherheit und der Komfort für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer deutlich erhöht und verbessert werden.

#### **3.5.3 Ruhender Verkehr**

Das öffentliche Straßennetz wird nicht zum Parken verwendet. Die Fahrzeuge parken überwiegend auf privatem Grund. Die geforderten Stellplätze gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen sind angesichts der durchschnittlich bemessenen Grundstücke für die Neubebauung auf den eigenen privaten Grundstücken nachzuweisen und herzustellen. Das Parken entlang der öffentlichen

Straßenverkehrszonen wird nicht vorgesehen, da die Stellplatznachweise auf privatem Grund nachgewiesen werden können.

#### 3.5.4 ÖPNV

Die gute Anbindung des geplanten Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die Nähe der Haltestellen entlang der Heimertinger Straße gewährleistet. Fünf Haltestellen sowie die Buslinie ZOB Memmingen – Babenhausen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten den Anwohnern eine bequeme Möglichkeit, den öffentlichen Verkehr zu nutzen. Es sind keine zusätzlichen Haltestellen „Am Wiesenrain“ geplant.

#### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Neubebauung ist an den städtischen Kanal anzuschließen. Das anfallende Schmutzwasser der künftigen Bebauung kann in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Hinsichtlich der Wasserversorgung ist das Baugebiet so an die zentrale Versorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Bereitstellung von Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die Dimensionierung der Wasserleitungen – insbesondere unter Berücksichtigung des Brandschutzes, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Eine Versorgung des Gebiets mit Erdgas besteht nicht. Die Stromversorgung der Neubauten kann ausschließlich über eine 20-kV-Trafostation erfolgen, was im Rahmen der Ausführung entsprechend berücksichtigt werden muss. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist derzeit nur teilweise vorhanden und muss daher ebenfalls im Zuge der Ausführung beachtet werden.

### 4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

#### *Art der Nutzung*

Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt darauf ab, eine moderne und einheitliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur für das geplante Gebiet zu schaffen. Für den nördlichen Bereich des Plangebiets wird daher ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich sind jedoch ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO unzulässig, um eine flexible und zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen, ohne den Charakter des Gebiets zu stören. Zusätzlich werden Ferienwohnungen und Ferienhäuser im gesamten Gebiet gemäß § 13 BauNVO ausgeschlossen, um den Fokus auf die Bereitstellung von Wohnraum für die ansässige Bevölkerung zu legen und eine langfristige Stabilität des Gebietstyps zu gewährleisten.

Für den südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um den bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, sich weiterzuentwickeln und zu expandieren. Auch hier wird die Nutzung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern gemäß § 13 BauNVO ausgeschlossen, um den Gewerbecharakter und die Funktionalität des Gebiets zu wahren. Des Weiteren sind bestimmte Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der BauNVO nicht zulässig, um den städtebaulichen Charakter und die Qualität des Gebiets zu sichern.

Durch diese Einschränkungen und Festsetzungen wird sichergestellt, dass sowohl der nördliche als auch der südliche Bereich des Plangebiets die gewünschte Nutzung und Struktur erhält, ohne dass der städtebauliche Charakter gestört wird. Die gezielte Förderung von Wohnnutzung im Norden und die Unterstützung der gewerblichen Entwicklung im Süden bieten eine ausgewogene und nachhaltige Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Gebiets.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch verschiedene Parameter geregelt, um eine harmonische und funktionale Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Dies umfasst die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, sowie die maximalen Firsthöhen der Bauten. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Dies fördert eine kompakte und gut integrierte Bebauung, die sich an die bestehende Bebauung anpasst und dennoch den Anforderungen an moderne Wohnformen gerecht wird. Die maximale Firsthöhe von 9,0 m (gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Dachfirstes) sorgt dafür, dass die Gebäude eine zeitgemäße Höhe erreichen, ohne das städtebauliche Bild zu dominieren.

Für den nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als höchstzulässig festgesetzt. Im Falle der Errichtung von Doppelhaushälften wird aus städtebaulicher Sicht von kleineren Grundstückszuschnitten ausgegangen. Da sich in diesen Fällen das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Hauptgebäude zugunsten einer dichteren Bebauung verschiebt, wird zur Wahrung gleichwertiger baulicher Nutzungsmöglichkeiten ausschließlich für Doppelhaushälften eine GRZ von maximal 0,5 festgelegt. Angesichts des angrenzenden Naherholungsbereichs ist ein städtebaulicher und landschaftsräumlicher Ausgleich gegeben. Darüber hinaus entsprechen die Grundrisse den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese Zahl stellt sicher, dass die Bebauung nicht zu dicht wird und ausreichend Freiflächen für Grünflächen und andere Nutzungen verbleiben. Die GRZ im gesamten Plangebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch bis zu einem Wert von 0,6 (maximal 50 % der GRZ) überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im südlichen Bereich des Mischgebiets wird eine höhere GRZ von 0,8 festgelegt, da hier eine intensivere Nutzung durch die Erweiterung und Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe möglich sein soll. Dies ermöglicht den Betrieben eine flexible und effiziente Nutzung des Grundstücks, während gleichzeitig Raum für die notwendigen infrastrukturellen Entwicklungen geschaffen wird. Die GRZ von 0,8 stellt dabei den maximal zulässigen Wert dar und darf nicht überschritten werden.

Da das Baugebiet im wassersensiblen Bereich liegt, muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über m ü NN (Meter über Normalnull) liegen. Die Bestandshöhen in m ü NN können jeweils der Planzeichnung entnommen werden. Unterirdische Bauteile, also alles was unter der angegebenen Geländeoberkante liegt, ist wasserundurchlässig herzustellen, um so die Gefahr für Leib und Leben baulich und durch Erschwerung eines möglichen Wassereintritts reduzieren zu können.

Durch diese Vorgaben wird einerseits sichergestellt, dass die Bebauung im Einklang mit der Umgebung steht, andererseits aber auch die Schaffung von gut nutzbarem,

zeitgemäßem Wohnraum auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht wird. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und die Festsetzung der GRZ der ökologische Aspekt berücksichtigt, indem ausreichend Platz für Grünflächen und eine geringe Bodenversiegelung erhalten bleibt.

#### *Kniestock*

Im Ortsrandbereich des Ortsteils Steinheim ist die ortstypische Bebauung durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägt, die überwiegend ohne Kniestock ausgeführt sind. Diese charakteristische Bauweise trägt wesentlich zur prägenden dörflichen Erscheinung des Siedlungsrandes bei. Darüber hinaus wird die Höhe des Kniestocks bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 0,80 m begrenzt, um eine maßvolle Nutzung des Dachraums zu ermöglichen und gleichzeitig eine übermäßige bauliche Dominanz im Ortsbild zu vermeiden.

Diese Regelung ermöglicht eine eineinhalbgeschossige Bebauung, bei der auch bei eingeschossigen Gebäuden der Dachraum als Wohnraum genutzt werden kann, ohne das ortsübliche Erscheinungsbild zu verändern.

Ein zusätzlicher Kniestock bei einem zweigeschossigen Gebäude würde hingegen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreiten und zu einem Bauvolumen führen, das im Kontext der umliegenden Bebauung überdimensioniert und gestalterisch untypisch wäre. Aus städtebaulichen Gründen ist ein solcher Gebäudetyp daher unzulässig.

#### *Bauweise*

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ziel der offenen Bauweise ist es, die vorhandenen städtebaulichen, punktuell gesetzten Einzelhausstrukturen der näheren Umgebung auf das freie Baufeld fortzuführen, sodass die Baugrundstücke durch die neue Bebauung optimal gefasst werden können. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, welche sich größtmäßig gut an die bestehenden Gebäudevolumina anpassen.

#### *Überbaubare Grundstücksflächen*

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude in Form einer Baugrenze festgesetzt. Die Bebauung entlang der Straße „Am Wiesenrain“ ist daher proportional so gewählt, dass eine städtebauliche Ordnung des Stadtraumes an dieser Stelle klar definiert wird.

#### *Abstandsflächen*

Im Hinblick auf die Nachverdichtung sowie Wohnraumschaffung findet im gesamten Geltungsbereich nur die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung Anwendung. Durch das städtebauliche Konzept entstehen keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### *Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen*

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung angegebenen Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze hingegen, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. So können klar definierte hierarchische städtebauliche Ordnungen des Grundstücks hergestellt werden.

#### *Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude*

Um die Überlastung der Grundstücke zu verhindern, sind maximal 2 WE je Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte zulässig. Dies entspricht einer gebietsverträglichen Nachverdichtung. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird eine Besiedelung mit vielen neuen Bewohnern und entsprechend notwendigen zusätzlichen Stellplätzen vermieden und Verkehrsströme im Gebiet in einem verträglichen Maß gehalten.

#### *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Abgrabungen um Kellergeschosse belichten zu können, sind nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten und bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. So kann eine homogene Straßenabwicklung und Weiterentwicklung des Quartiers erfolgen. Da der Bereich der neuen Bebauungsentwicklungsflächen im wassersensiblen Bereich liegt, gilt es besonders auf die Herstellung von Gebäudeteilen unterhalb des Erdgeschossniveaus zu achten. So sind zum Beispiel Lichtgräben, Kelleröffnungen, Zugänge, Fenster etc. wasserdicht zu gestalten.

## **5 Grünordnung**

#### *Freiflächengestaltungsplan*

Zur Sicherstellung der ökologischen Ziele, dem Entgegenwirken von vollversiegelten Grundstücken und einem bewussten Umgang mit Baukörpern ist bei Errichtung eines Neubaus im Plangebiet mit Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem sind Bepflanzungsstandorte und -arten sowie die Gestaltung der Außenanlagen und verwendete Materialien anzugeben.

#### *Minimierung der Versiegelung*

Nachweislich kann bestätigt werden, dass eine Vollversiegelung von Freiräumen und Flächen zu hitzebelasteten Standorten führt. Um ein klimaangepasstes und klimagerechtes Wohnquartier für sowohl die jetzige als auch künftige Generationen herzustellen und den Zielen des Stadtklimakonzeptes zu entsprechen, sind die Außenanlagen bzw. unbebaute Grundstücksflächen, die nicht der Erschließung baulicher Anlagen dienen, gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Freiflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und überall, wo dies technisch möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten.

#### *Pflanzgebote*

Um eine ausreichende und standortgerechte Durchgrünung garantieren zu können und die Belange der Klimaanpassung zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Situation sowie der gestalterischen Qualität des Straßenraums und des Wohnumfelds. Bäume und Sträucher sichern die Lebensgrundlage für Insekten und Vögel und beeinflussen das lokale Kleinklima positiv. Deshalb wird festgesetzt, dass je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste der Stadt Memmingen zu pflanzen ist. Dadurch kann sowohl der öffentliche Raum als auch die Gestaltung der Frei- und Grünräume städtebaulich gesteuert werden. Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Ortstrandeingrünung wird sich nachhaltig positiv auf das Landschaftsbild und auf die ökologische Situation im Gebiet auswirken und die zeilenartige Bebauungsstruktur optisch einfassen. Durch die Gestaltung des öffentlichen Grünstreifens wird zusätzlich

auch eine Schwelle zwischen dem Gewässer Dritter Ordnung und der neuen Wohnbebauung im wassersensiblen Bereich geschaffen.

#### *Öffentliche Grünflächen*

Von den im Plan festgesetzten Baumstandorten darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass dennoch eine gleichwertige Grüngestaltung erreicht wird. Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und darf weder überbaut, noch versiegelt werden. Die nicht bepflanzten Restflächen sind mit regional angepasstem Saatgut als Blumenwiesen zu entwickeln.

#### *Pflanzqualität und Gehölzpflege*

Die Gestaltung bzw. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der Privatgrundstücke ist in den textlichen Festsetzungen 3.12 – 3.14 beschrieben. Die Pflanzempfehlungen dienen dem Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebietes.

#### *Schotter- und Steingärten*

Schotter- und Steingärten sind unzulässig. Dabei handelt es sich um mit Steinen, Schotter und Kies bedeckte Flächen, in welchen das Steinmaterial gegenüber der Bepflanzung überwiegt. Mineralisch gemulchte Flächen, bei denen der Einsatz von Kies, Schotter und Steinen sich der Bepflanzung unterordnet, gelten nicht als Schotter- und Steingärten.

## **6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

### *Ausgleichsfläche*

Aufgrund der Ausweisung eines neuen Wohngebietes im bislang planungsrechtlich unbeplanten Außenbereich, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die damit verbundene bauliche Versiegelung dieser bislang ungenutzten Flächen erfordert eine ökologische Kompensation. Diese erfolgt außerhalb des Plangebiets auf einer ca. 4.172 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche im Bereich des Flurstücks Nr. 791 der Gemarkung Steinheim. Auf der zugeordneten Teilfläche sind Lebensraumtypen im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu entwickeln. Die Entwicklung der Fläche erfolgt in drei Stufen und ist dauerhaft zu pflegen, um die angestrebten ökologischen Funktionen langfristig zu sichern.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

### *Dachgestaltung*

In Betrachtung der Bestandsbebauung entlang des Straßenraums „Am Wiesenrain“ fällt auf, dass dort hauptsächlich giebelständige aber auch einige traufständige Gebäude angeordnet sind. Um auch weiterhin die prägende Baustruktur erhalten zu können, erfolgt die Ausrichtung der Firstrichtung bei Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs parallel zu den Grundstücksgrenzen in Richtung Nord und Süd. Abweichungen von 10 Grad sind zulässig, um gestalterische Optionen freihalten zu können. Auch Dachform, Material und Farbe wurden bestimmt, um die vorhandene Ordnung und Struktur auch im neuen Baugebiet fortschreiben zu können. Innerhalb des Geltungsbereiches sind daher für Hauptanlagen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung vom mindestens

20° zulässig. Nebenanlagen sind mit einem begrünten Flachdach oder mit max. 7 Grad steilen Satteldächern zu versehen.

#### *Dachmaterial- und Farbe*

Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund der Ortsrandlage nur Hauptgebäude mit Satteldächern in roten bis rotbraunen (naturfarbenen) sowie ausnahmsweise grauen (anthrazitfarbenen) Farbtönen und mit durchgängiger Firstlinie zulässig. So kann eine homogene Straßen- und Ortsrandabwicklung sichergestellt werden. Dachflächen von Garagen, Nebenanlagen und eingeschossigen Anbauten mit Flachdächern sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Begrünung ist mindestens extensiv und mit entsprechend geeigneten Pflanzenarten auszuführen. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Erhöhung des begrünten Anteils der Dachflächen im Gebiet und fördert ein positives Mikroklima. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind, sofern diese parallel zur Dachfläche montiert sind, auf Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

#### *Dachaufbau- und Einbauten*

Dachaufbauten wie Gauben wirken bei Überdimensionierung oder Fehlpositionierung schnell störend in der Gesamtwirkung des Gebäudes, weshalb schon relativ früh in der Planungsphase über einen Ausbau des Dachgeschosses und dessen ästhetische Wirkung im Hinblick auf den Straßenraum nachgedacht werden sollte. Architektonisch gesehen sind Gauben, Dacheinschnitte, Wiederkehre und Zwerchgiebel dem Hauptbaukörper immer untergeordnet und sollten so auch bei der Planung, als solches berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung ist darauf zu achten, nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Länge der Dachfläche einzunehmen (gemessen an der Außenseite der Gauben sowie an den Außenseiten der Dachhaut). Sie müssen in einem Abstand von mindestens 1,25m voneinander positioniert werden und einen Abstand von 1,50 m zu den Ortsgängen sowie mindestens 0,5m Abstand zu First wahren.

#### *Gestaltung baulicher Anlagen*

Für die Fassadengestaltung sind unauffällige, helle Strukturen, Materialien und Gestaltungsmerkmale zu wählen. Zum einen fügen sich diese optimal in die Bestandsumgebung an. Zum anderen wirken sich helle Materialien hitzemindernd auf Neubauten aus. Deshalb sind für die Fassadengestaltung der Einzel- und Doppelhäuser ausschließlich natürliche Materialien wie Putz, Holz oder Sichtbeton ohne auffällige Strukturen zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sowie Spiegel- und Lichteffektfassaden sind nicht zulässig.

#### *Einfriedung der Grundstücke*

Mauerartige Einfriedungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, möglichst natürliche Materialien wie Heckenpflanzen, Holzzäune oder beispielsweise Doppelstabmattenzäune sowie Metallzäune zu wählen, die als Rankhilfe für eine Bepflanzung dienen, da die Erweiterung der Flächen im Außenbereich einen sensiblen Umgang mit Materialien erfordert. Entlang der Ortsrandes, die Grenze zu den privaten Grundstücken ist mit Hecken zu bepflanzen, um die Randeingrünung städtebaulich und nachhaltig klar trennen zu können. An den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Einfriedungen und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird von der öffentlichen Fläche gemessen. An den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen maximal 2m hoch gebaut werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 2m zum öffentlichen Straßenraum einhalten. Innerhalb dieses Abstandes darf die Einfriedung maximal 1,20m hoch sein. Die Beschränkung der

Höhe von Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Beeinträchtigung des Straßenraumes und Verkehrs vermeiden sowie einen offenen und gelockerten Straßenraumcharakter schaffen.

#### *Werbeanlagen*

Werbeanlagen für Eigenwerbung sind im gesamten Plangebiet zulässig, sofern diese rücksichtvoll in die städtebauliche Wirkung der Bebauung eingebettet werden. Sie dürfen an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe errichtet werden. Im Bereich der Außenanlagen sind je Grundstück lediglich eine freistehende Werbeanlage (z.B. Polygon) bis zu einer Höhe von maximal 6m, sowie maximal zwei sonstige Werbeanlagen bis zu einer Größe von je 1m<sup>2</sup> Präsentationsfläche für Eigenwerbung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Angesichts der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets als auch eines Mischgebiets, der Zielsetzung der Planung sowie der Wirkung auf den öffentlichen Raum wurden Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen getroffen.

#### *Beleuchtung*

Bei der Aufstellung von Lampen und beleuchteten Werbeanlagen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass möglichst wenig Licht nach oben abstrahlt und Leuchtmittel mit insektenfreundlicher Wellenlänge verwendet werden. Durch die städtebaulichen Festsetzungen zum Thema Beleuchtung, können positive Grundvoraussetzungen für den ökologischen Lebensraum geschaffen werden. Nachtaktive Insekten orientieren sich stark an Lichtquellen, deren Zahl und Leuchtkraft in den letzten Jahrhunderten massiv zugenommen hat. Urban geprägte Gebiete sind meist die gesamte Nacht über stark beleuchtet, um Menschen ein Gefühl von Sicherheit geben zu können.- Die permanente Ausleuchtung führt dazu, dass mehrere Millionen Insekten pro Nacht in oder an deutschen Straßenlaternen verenden. Problematisch sind hier in erster Linie Lampen mit einem Spektralbereich (Lichtfarbe) von mehr als 3.000 Kelvin also Licht mit einem hohen Blauanteil und Lampen mit Öffnungen, in die Insekten sich verirren und dort am heißen Leuchtmittel verenden.

## **8 Immissionen und Lärmschutz**

### **8.1 Schallschutzmaßnahmen**

Zwischen geplantem Mischgebiet und neuem Allgemeinen Wohngebiet wird ein immissionsschutzbedingter Abstand von 6 Metern vorgesehen, sodass gegenseitige Störfaktoren minimiert werden können. Da der maximale Schallwert in dB (A) von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sowohl zur Tagzeit (6:00-22:00 Uhr) also auch zur Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr) um jeweils nur 5 dB (A) variiert ist der entsprechend festgesetzte Abstand zwischen den beiden Nutzungsarten ausreichend. Der dB (A) Wert beschreibt die international genormte Frequenzbewertungskurve A. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm können der DIN 18005-1 „Schallschutz und Städtebau“ entnommen werden.

## **9 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

#### *Altlastenkataster*

Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen. Sollten bei Baumaßnahmen wider Erwarten Altlasten auftreten, sind umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Stadt Memmingen – Amt für Umwelt und Klima zu benachrichtigen.

#### *Abwasserbeseitigung, Rückhaltung, Versickerung Niederschlagswasser*

Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem eigenen Grundstück flächenhaft (z.B. Sickermulden) oder linienförmig (z.B. Rigolen) zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erforderlich. Die qualitativen und quantitativen Anforderungen einer Versickerung werden über das DWA-Arbeitsblatt 183-1 geregelt. Eine Baumpflanzung in Sickermulden ist nur ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

#### *Hochwasserschutz*

Aufgrund der Nähe zum offenen Bachlauf Memminger Ach ist ein besonderes Augenmerk auf den vorbeugenden Hochwasserschutz zu legen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassersensiblen Bereiches. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind und durch ihre Nähe zu Fließgewässern oder durch geringe Grundwasserflurabstände in höherem Maße gefährdet sind, überschwemmt oder überspült zu werden. Im Unterschied zu Überschwemmungsgebieten kann hier bisher nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang Überschwemmungen statistisch möglich sind. Um zukünftige Schäden bzw. Risiken für Leib und Leben zu minimieren werden in den örtlichen Bauvorschriften sowie in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechende Vorgaben getroffen.

#### *Brandschutz*

Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sei (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Für Gebäude, deren oberster Aufenthaltsraum oberhalb von 8m Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) liegt, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (Art. 5,12,32 BayBO). Zusätzlich ist die Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr zu beachten. Löschwasserentnahmestellen sowie ausreichende Löschwassermengen sind nach Maßgabe der DVGW Arbeitsblätter W 405 und W400-1 in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit der Fachempfehlung 2018-4 der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des DVGW vorzusehen. Aufgrund der Größe und Nutzung wird ein Bedarf von 192 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden unterstellt. Dieser Bedarf ist über das Hydrantennetz oder ergänzende Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen) sicherzustellen.

#### *Kabelanschluss*

Oberirdische Kabelführungen für Telekommunikationsmedien und Stromversorgung sind im öffentlichen Bereich nicht zulässig. Im Geltungsbereich verlaufen mehrere unterirdische Kabelleitungen. Der Schutzbereich dieser Leitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von Bebauung und tiefwurzelter Bepflanzung freizuhalten.

#### *Stromversorgung*

In der Zaunfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche (0,25m) sind die Anordnung von Masten zur Straßenbeleuchtung und das Aufstellen von Kabelverteilschränken zu dulden. Um das neue Baugebiet ausreichend mit Strom versorgen zu können, ist die Errichtung einer 20-kV-Trafostation zwingend erforderlich. Dies ist im Zuge der Ausführung entsprechend zu berücksichtigen. Ein möglicher Standort für die Trafostation ist in der Planzeichnung verortet.

#### *Müllentsorgung*

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Memmingen.

#### *Bodenfunde*

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Bauherr, Planer, Ausführende Firmen) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen. Bei Bodenfunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich hinzuzuziehen.

#### *Einsichtnahme Unterlagen*

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie z.B. DIN-Normen und Gutachten etc. können während den Dienstleistungsstunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

## **10 Flächenbilanz, Größenordnung**

Flächenaufgliederung:

Nettobauland	9.846m <sup>2</sup>	65%
Straßenverkehrsfläche	5.054m <sup>2</sup>	33%
Öffentliche Grünfläche	175m <sup>2</sup>	2%
Bruttofläche	15.075m <sup>2</sup>	100,0 %

## **11 Erschließungskosten**

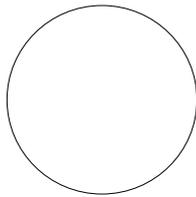
Die Erschließungsanlage „Am Wiesenrain“ gilt als endgültig hergestellt. Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kostenerstattungsbetragsatzung erhoben.

Memmingen, den 11.07.2025  
Stadtplanungsamt

i.A. Streitenberger

## 12 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ vorstehende Begründung zum Bebauungsplan S28  
"Am Wiesenrain" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

## 13 Anlagen

- Umweltbericht vom 11.07.2025