

Stadt Memmingen
Bebauungsplan S23
„Europastraße - Winkeläcker Ost“
Begründung gemäß § 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Lage und Größe	5
1.3	Verfahrenswahl	5
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange	5
2.1	Bestand / Nutzung.....	5
2.2	Topographie	6
2.3	Übergeordnete Planungen	6
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller	7
2.3.3	Stadtklimakonzept.....	7
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	9
2.3.5	Bebauungspläne	9
2.3.6	Sanierungsgebiet	9
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung.....	9
3.1	Ziel der Planung.....	9
3.2	Räumlich strukturelles Konzept	10
3.3	Entwurfalternativen.....	10
3.4	Anbindung an das Verkehrsnetz	11
3.5	Erschließung und Verkehr	11
3.5.1	Motorisierter Verkehr.....	11
3.5.2	Fuß- und Radverkehr	11
3.5.3	Ruhender Verkehr	11
3.5.4	ÖPNV	11
3.6	Ver- und Entsorgung.....	12
4	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften	12
5	Örtliche Bauvorschriften	17
6	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	20
7	Grünordnung und Naturhaushalt	21
7.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept.....	21
7.2	Altlasten, Baugrund	24
7.3	Artenschutz, Biotopschutz	27
7.4	Umweltbericht, Ausgleich	27
7.5	Baumschutzverordnung	29
7.6	Stellplatzsatzung.....	29

8	Flächenbilanz, Größenordnung.....	29
9	Erschließungskosten, Umlegung.....	29
10	Ausfertigung.....	30
11	Anlagen	30

Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit Aufstellungsbeschluss vom 06.05.2013 sollte der Bebauungsplan S23 „Europastraße – Winkeläcker Ost“ aufgestellt werden, um neue Gewerbeflächen auszuweisen. Dies war notwendig, um neue Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern. Diese Zielsetzung ist grundsätzlich noch heute das städtebauliche Ziel. Allerdings ist ein Teil der damaligen Flächen bereits durch den Bebauungsplan A 38 „Europastraße-West“ überplant worden. Darüber hinaus haben sich die Grundparameter zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert, so dass der Aufstellungsbeschluss von 2013 aufgehoben und im Oktober 2024 ein neuer Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich und angepasster Zielsetzung der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung gefasst wurde.

Wichtig für die Ausweisung des notwendigen Gewerbegebietes ist, im Hinblick auf den derzeitigen Klimawandel, der klimagerechte Städtebau. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes S23 „Europastraße – Winkeläcker Ost“ soll das neu entwickelte Stadtklimakonzept, welches am 14.10.2022 durch den Stadtrat beschlossen wurde, integriert werden. Dies soll unter anderem durch angepasste Gebäudehöhen, sowie zusammenhängende Grünflächen, Fassaden- sowie Dachbegrünung erreicht werden.

Die Flächen innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zum einen die Flächen der ehemaligen Asphaltmischanlage der Firma Geiger GmbH & Co. KG im südlichen Bereich und private Flächen im nördlichen Bereich. Die Flächen des Bebauungsplanes S23 sollen gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt werden.

Da die Europastraße nach Fertigstellung der geplanten Ortsumfahrung Steinheim als Staatsstraße klassifiziert werden soll, sind von der Europastraße direkte Grundstückszufahrten oder Einmündungen nicht möglich. Das Plangebiet soll über eine neue Erschließungsstraße im Osten, die eine Verbindung zwischen dem Oberen und Unteren Buxheimer Weg darstellen wird, erschlossen werden. Von dort aus können die Grundstücke über eine interne Erschließung oder direkt erschlossen werden. Die neue Erschließungsstraße wird auch als Erschließung weiterer östlicher Gewerbegebietsentwicklungen dienen.

Das südliche Grundstück innerhalb des Plangebietes (ehem. Asphaltmischanlage) muss aufgrund der Vorbelastungen im Boden fast gänzlich versiegelt werden. Dadurch ist die Nutzung dieses Bereiches für einen Gewerbebetrieb mit hohem Flächenverbrauch geeignet. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung soll somit auf diesen Flächen großflächiges Gewerbe angesiedelt werden. Auf den nördlichen Flächen liegen nach aktuellem Stand keine Vorbelastungen des Bodens vor.

Zur Sicherung des Gewerbebestandes Memmingen und im Hinblick auf eine möglichst ressourcensparende Ausnutzung der Flächen sollen Einzelhandelsbetriebe im Sinne des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden. Betriebsleiterwohnungen sollen aufgrund der Immissionskonflikte im Gewerbegebiet und der Nähe zur BAB A7 ebenfalls ausgeschlossen werden.

Städtebauliches Ziel ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Betrieben mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot und flächensparender Grundstücksausnutzung. Die Leitziele des Stadtklimakonzeptes sollen dabei berücksichtigt werden. Trotz der Einschränkungen durch die notwendige hohe Versiegelung im südlichen Teilbereich, soll durch entsprechende Festsetzungen ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild entlang der Europastraße erreicht werden.

1.2 Lage und Größe



Geltungsbereich Bebauungsplan S23 „Europastraße - Winkeläcker Ost“

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet Nord im Bereich zwischen der Europastraße, dem Unteren Buxheimer Weg sowie angrenzend an die nördliche Bebauung des Oberen Buxheimer Weges. Im Bereich des Bebauungsplanes befand sich die Kiesabbaufläche der Firma Geiger GmbH & Co. KG.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 129.706 m². Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Steinheim: 233, 233/2, 10143, 10143/6, 10143/3, 10143/7, 10180, 10181/2, 10181, 201 (Teilfläche),

233/1 (Teilfläche), 227 (Teilfläche), 221 (Teilfläche), 220 (Teilfläche), 179 (Teilfläche), 219 (Teilfläche), 218 (Teilfläche) sowie 217 (Teilfläche).

1.3 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren. Der zugehörige Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist integrierter Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung S6 geändert. Durch die Änderung wird das Gebiet als Gewerbefläche dargestellt. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestand / Nutzung

Die Flächen innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zum einen die ehemaligen Flächen der Geiger GmbH & Co. KG im Süden und private Flächen im Norden. Die Flächen der Geiger Gruppe wurden langfristig als Kiesgrube sowie zuletzt als Fläche für die Asphaltmischanlage genutzt. Der nördliche Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.2 Topographie

Durch die Nutzung als Kiesgrube weist das Gelände große Versatzsprünge auf. Im Zuge der Renaturierung der ehemaligen Kiesgrube werden die Gruben und Aufschüttungen beseitigt und ein homogener, bebaubarer Grund geschaffen. Die Höhe der Grundstücke liegt zukünftig bei 589 m. üNN.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Memmingen wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.06.2023 als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen definiert.

Oberzentrum: „Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. 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.“



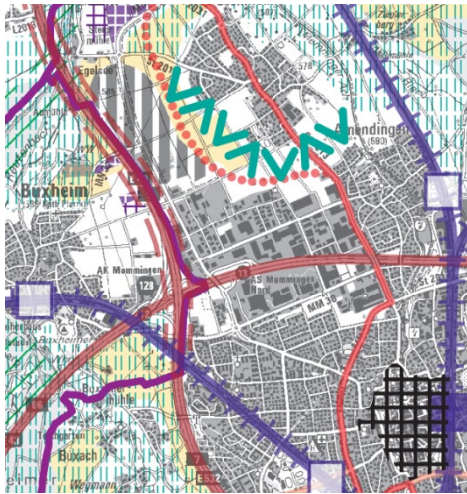
Auszug aus der Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte

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

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (LEP Bayern 2023)

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

2.3.2 Regionalplan Donau-Iller



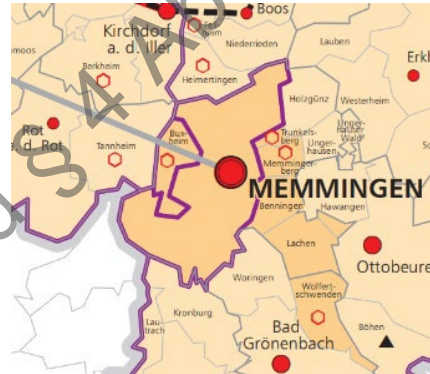
Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wurde 2023 beschlossen. Der Bereich des Bebauungsplanes wird in der Raumnutzungskarte als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VGR) – PS B IV 1 Z (1) dargestellt.

Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller 2023.

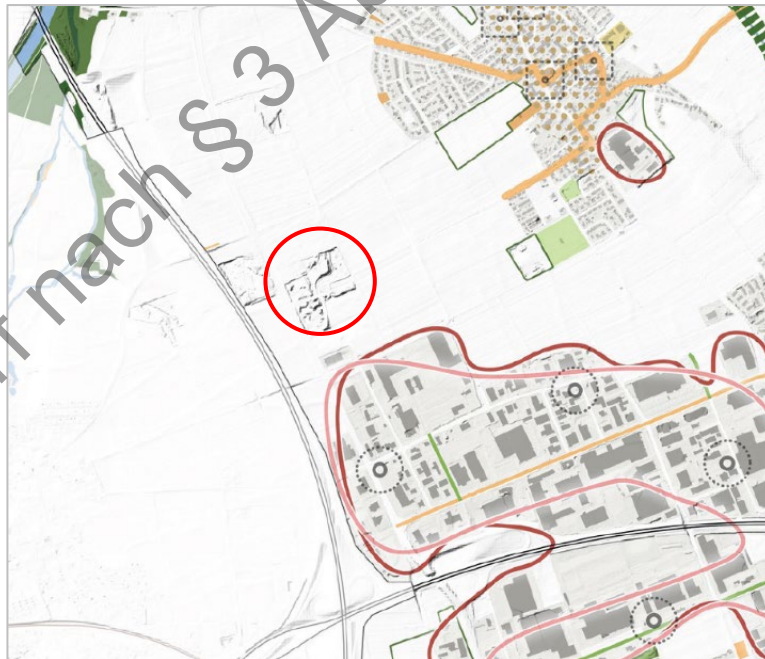
In der Raumstrukturkarte wird Memmingen als Oberzentrum (N) sowie Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (N) dargestellt.

Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Iller 2023.

Der geplante Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalplans von 2023.



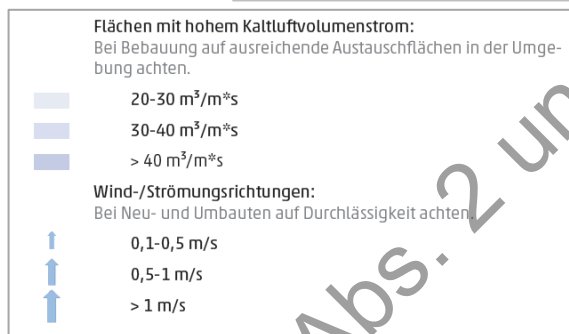
2.3.3 Stadtklimakonzept



Auszug aus dem Stadtklimakonzept Memmingen bioklimatisches Entlastungssystem

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden keine Aussagen in der bioklimatischen Entlastungssystem Karte getroffen.

Auszug aus dem
Stadtklimakonzept
Memmingen Hit-
zeminderung und
Kaltluft

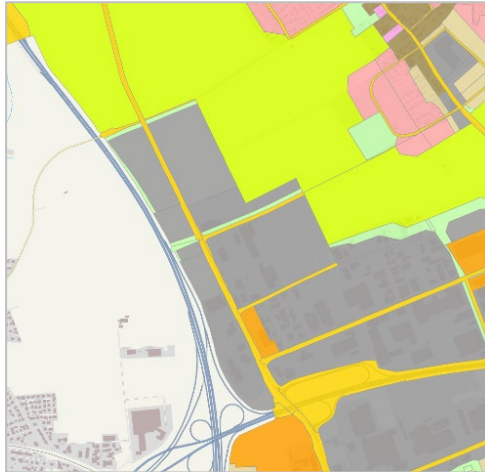


Für den Bereich werden Flächen mit hohem Kaltluftvolumenstrom sowie Wind- und Strömungsrichtungen angegeben.

Aufgrund der wichtigen Lage des Bebauungsplanes wurde durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, welche auch das Stadtklimakonzept begleitet hat, ein stadtklimatisches Gutachten zum Bebauungsplan S23 in Memmingen erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den Ergebnissen des Gutachtens ausgerichtet, um die stadtklimatische Situation im Bereich des Bebauungsplangebietes S23 nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

2.3.4 Flächennutzungsplan

In dem seit 06.07.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die vormals als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Fläche bereits in der Flächennutzungsplanänderung S6 zu einer gewerblichen Baufläche mit Grünfläche als Ein- und Durchgrünung geändert. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht also bereits der Planung des Bebauungsplanes S23. Eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist somit nicht notwendig.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 06.07.1990 mit dargestellter Änderung S6 vom 14.01.2022



Auszug Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan vom 05.05.2025

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.09.2025 der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Fläche wird weiterhin als gewerbliche Baufläche mit Grünfläche als Ein- und Durchgrünung dargestellt.

2.3.5 Bebauungspläne

Im Bereich des Bebauungsplanes S23 befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.3.6 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Bereich eines rechtskräftig festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Memmingen.

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung von dringend benötigten Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebiets Nord entlang der nördlichen Stadteinfahrt der Europastraße. Wichtig für die Ausweisung des notwendigen Gewerbegebietes ist es, im Hinblick auf den

derzeitigen Klimawandel, der klimagerechte Städtebau. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes S23 „Europastraße – Winkeläcker Ost“ soll das neu entwickelte Stadtklimakonzept, welches am 14.10.2022 durch den Stadtrat beschlossen wurde, integriert werden. Dies soll unter anderem durch angepasste Gebäudehöhen, Grünflächen, Fassaden- sowie Dachbegrünung erreicht werden. Teil des städtebaulichen Konzepts ist es, zum einen die Sicherstellung einer zweckmäßigen räumlichen Verteilung von Gebäuden und Anlagen innerhalb des Gebiets, zum anderen die Etablierung einer ansprechenden Stadteinfahrt „MM-Nord“, mit dem Standort entsprechenden Maßstäblichkeiten der Baukörper und Straßenräume.

Städtebauliches Ziel ist möglichst qualitativ hochwertige Betriebe mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot und wo möglich mit flächensparender Grundstücksausnutzung, welche den Leitzielen des Stadtklimakonzeptes entsprechen, anzusiedeln. Durch entsprechende Festsetzungen soll ein städtebaulich qualitätsvolles Erscheinungsbild entlang der nördlichen Stadteinfahrt der Europastraße erreicht werden.

3.2 Räumlich strukturelles Konzept

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes A38 war die Entwicklung der Flächen des Bebauungsplanes S23 geplant. Durch die Flächennutzungsplanänderung S6, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplan A38 erfolgte, wurden die Flächen des jetzigen Bebauungsplan S23 bereits mit geändert.

Das nördliche Gewerbegebiet soll durch den Bebauungsplan S23 erweitert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes S23 orientieren sich an denen des Bebauungsplanes A38 sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan A46 und werden durch weitere Festsetzungen zum Klimaschutz ergänzt. Um eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes zu garantieren und einen Beitrag zur stadtklimatischen Anpassung des Gebiets leisten zu können, werden im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, getroffen. Diesen Festsetzungen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Qualität des Straßen- und Freiraums. Dies ist notwendig, um die Ziele des Stadtklimakonzeptes umzusetzen und ein klimatisch zukunftsfähiges Gewerbegebiet zu schaffen und zu erhalten.

3.3 Entwurfsalternativen

Im Wesentlichen bestehen innerhalb des Memminger Stadtgebietes zwei große Gewerbegebiete, die Gewerbegebiete „Nord - Amendingen“ und „Süd/Süd-Ost“. Weiter gibt es zusätzlich kleinere Gewerbebestände wie die Gebiete „Brahmsstraße/Schuhmannstraße/In der Neuen Welt“ und „Augsburger Straße“. Die genannten Standorte sind im Wesentlichen bereits fast gänzlich bebaut, die wenigen noch „Freien Flächen“ stehen nicht für neue Gewerbeentwicklung zur Verfügung, da sich diese in privatem Besitz befinden und als zukünftige Erweiterungsflächen bereits ansässiger Firmen freigehalten werden. Leerstand ist in den beiden Gewerbebeständen nahezu nicht vorhanden, größere Leerstandsflächen (oder Konversionsflächen) liegen nicht vor.

Aufgrund der stetigen Anfrage an Gewerbeflächen durch ortsansässige Unternehmen sowie der zusätzliche Bedarf an Neuansiedelungen im Gebiet des Oberzentrums Memmingen, ist es zwingend notwendig die bereits bestehenden Gewerbeflächen zu erweitern. In jüngerer Vergangenheit hat die Stadt Memmingen Gewerbeflächen verhältnismäßig sparsam ausgewiesen. In der Folge haben sich zahlreiche Unternehmen ins Um-

land verlagert. Diesem Trend soll durch die Ausweisung der Gewerbeflächen entgegengewirkt werden. Auch ist davon auszugehen, dass die Unternehmen in Memmingen platzsparender und damit ressourcenschonender bauen als im Umland, wo Bauland vergleichsweise günstig ist. Die Stadt Memmingen hat bereits mit dem Bebauungsplan A 38 „Europastraße – West“ und der Flächennutzungsplanänderung S6 ein erstes Angebot an Gewerbeflächen geschaffen. Der Bebauungsplan S23 befindet sich im Bereich der Flächennutzungsplanänderung S6 und soll das Gewerbegebiet an dieser Stelle erweitern.

3.4 Anbindung an das Verkehrsnetz

Die Grundstücke der ehemaligen Kiesgrube werden derzeit von der Europastraße aus erschlossen. Eine Erschließung über die Europastraße ist jedoch für keines der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S23 in Zukunft mehr möglich, da die Europastraße in diesem Bereich Teil der geplanten Ortsumfahrung Steinheim und daher zu einer Staatsstraße klassifiziert werden wird. Zufahrten sind von einer Staatsstraße nicht zulässig. Auch ist eine Erschließung über den Unteren Buxheimer Weg unzulässig.

3.5 Erschließung und Verkehr

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Nach Umsetzung der Ortsumfahrung Steinheim wird die Europastraße als Staatsstraße klassifiziert. Aufgrund dessen ist die Europastraße zukünftig anbaufrei. Aus diesem Grund erfolgt die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebiets über eine neue Erschließungsstraße zwischen dem Oberen Buxheimer Weg und dem Unterer Buxheimer Weg. Alle Gewerbeflächen sind ausschließlich über diese neue Erschließungsstraße zu erschließen.

3.5.2 Fuß- und Radverkehr

Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt ebenfalls über die neue Erschließungsstraße zwischen dem Oberen Buxheimer Weg und dem Unterer Buxheimer Weg. Des Weiteren wird die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Buxheim und Steinheim durch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche gestärkt.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist nach der Stellplatzsatzung Memmingen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Abweichend von der Stellplatzsatzung Memmingen ist ab einer geforderten Anzahl von 100 Stellplätzen eine Parkgarage zu errichten. Dies soll vor allem die durch Stellplätze verursachte Versiegelung minimieren. Die Parkgarage kann als Parkhaus oder als Tiefgarage ausgeführt werden. Die Einfahrtsbereiche der Parkgaragen sind so an zu ordnen, dass Rückstaus auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht stattfinden. Des Weiteren ist geregelt, dass die Vorplätze der Parkgaragen auf mindestens 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückspringen müssen.

3.5.4 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbusverkehrs liegt im bestehenden Gewerbegebiet Nord an der Fraunhoferstraße in ca. 800 m Entfernung.

3.6 Ver- und Entsorgung

Außer im nordwestlichen Bereich verlaufen derzeit keine Leitungen im gesamten Geltungsbereich. Im Rahmen der Erschließung werden im Plangebiet alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angelegt.

4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Ausweisung in der Planzeichnung gilt im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Zulässig sind in den Baufeldern I und II:

In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Allgemein gilt für zulässige, produzierende Betriebe, dass ausnahmsweise Flächen zum Verkauf von Waren, die sowohl räumlich als auch funktional im Zusammenhang mit den Betrieben stehen, an den Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie einen untergeordneten Bestandteil des Betriebs darstellen.

Zur Sicherung des Gewerbestandes Memmingen und im Hinblick auf eine möglichst ressourcensparende Ausnutzung der Flächen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und gebäudeunabhängige PV-Anlagen unzulässig. Des Weiteren sind Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 BauNVO nicht zulässig. Hiernach sind Betriebsleiterwohnungen aufgrund der Immissionskonflikte im Gewerbegebiet und der Nähe zur BAB A7 ausgeschlossen. Dies schließt auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ein.

Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen werden innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ausgeschlossen, da die Gewerbegebietsflächen für solche Betriebe vorgehalten werden sollen, die in anderen Bereichen unzulässig sind bzw. dort zu erheblichem Konfliktpotential führen würden. Darüber hinaus befindet sich im direkten Umfeld (Kreuzungsbereich Fraunhofer- / Europastraße) eine groß dimensionierte Tankstelle, die den weiteren Einzugsbereich ausreichend versorgt. Betriebstankstellen, welche dem Betrieb dienen und keinen Zugang der Öffentlichkeit aufweisen, sind jedoch zulässig.

Wohnnutzung

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiterwohnungen sollen zur Vermeidung von Immissionskonflikten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen sein.

Der Schutzanspruch der Wohnungen im Gewerbegebiet besteht, sobald diese als betriebszugeordnet durch die Bauaufsicht zugelassen werden. Grundsätzlich können aber als betriebsnotwendig anerkannte Wohnungen aufgrund ihres Schutzanspruchs zu Einschränkungen benachbarter Betriebe z.B. in Bezug auf ein nächtliches Verkehrsaufkommen führen. Diese Konflikte lassen sich durch den gezielten Ausschluss der Wohnnutzung im Gewerbegebiet vermeiden.

Die Folgen bestehender Wohnnutzungen sind in den Bestandsgewerbegebieten der Stadt festzustellen. Im Gewerbegebiet sollen vor allem großflächige Betriebe angesiedelt werden können, die auf entsprechende Fahrzeugbewegungen ggf. auch vor 6:00

Uhr und nach 22:00 Uhr angewiesen sind und dadurch zwangsweise zu Konflikten mit benachbarten Betriebswohnungen führen. Darüber hinaus führt der von der westlich verlaufenden Bundesautobahn A7 ausgehende Lärm zu einer Beeinträchtigung möglicher Wohnnutzungen im Plangebiet, deren Reduzierung nicht im Verhältnis stehen würde. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass das gegenständliche Plangebiet aufgrund seiner städtebaulichen Zielrichtung und aufgrund der äußeren Gegebenheiten nicht für eine Wohnnutzung geeignet ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sollen ausgeschlossen werden, da sie einerseits die für Gewerbebetriebe verfügbare Flächen mindern würden und andererseits zentral an den Wohnstandorten des Stadtgebiets liegen sollten, um gerade auch mobilitätseingeschränkten Personen eine Teilhabe an den entsprechenden Angeboten zu ermöglichen.

Spielhallen und Vergnügungsstätten

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (inkl. Spielhallen) sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Zielvorstellung, zwischen Quartieren zu unterscheiden, die weite Kreise der Bevölkerung ansprechen (z.B. die Altstadt oder Gebiete mit großflächigem Einzelhandel) und Quartieren, die nur für einen spezifischen Kundenkreis von Interesse sind.

Bei einer Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten würde dem zuvor beschriebenen städtebaulichen Leitmotiv widersprochen. Zudem wären bodenrechtliche Spannungen durch unterschiedliche Renditeerwartungen zu befürchten, die geeignet sind, das Planungsziel einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke insgesamt in Frage zu stellen. Ein unzumutbarer Eingriff in die Rechte Dritter wird durch die Wahrnehmung planungshoheitlicher Aufgaben in dieser besonderen städtebaulichen Situation nicht gesehen.

Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten aus sozialen Gründen (Risiko oder Spielsucht) und zur Vermeidung von „Trading-down-Effekten“ des Gebiets und seiner Umgebung ausgeschlossen.

Einzelhandel

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Nahversorgungszentrums, innerhalb des Bereiches Zentraler Versorgungsbereiche Innenstadt bzw. innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, so dass Einzelhandel hier grundsätzlich unzulässig ist. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Juli 2020 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB fortgeschrieben und dient somit als Grundlage sämtlicher Bauleitplanungen im Stadtgebiet.

Produzierenden Betrieben soll jedoch der Verkauf der eigenen Erzeugnisse in einem angemessenen Rahmen zugestanden werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, diese sowohl räumlich als auch funktional im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Artikel nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten nach der Memminger Liste zählen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Hotels, Pensionen und Motels sind im Planungsbereich nicht zulässig. Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets sollen für Unternehmen zur Verfügung stehen, die an anderen Standorten auf Grund des dortigen Konfliktpotentials nicht angesiedelt werden können. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage ist zu befürchten, dass sich vermehrt Beherbergungsbetriebe für den Durchreiseverkehr ansiedeln wollen und den eigentlich angestrebten Gewerbebetrieben so zuvorkommen. Außerdem bestehen innerhalb des Geltungsbereiches hohe Immissionswerte in Bezug auf den Verkehrslärm (Bundesautobahn A7 sowie die Europastraße).

Gebäudeunabhängige Solaranlagen

Aufgrund des großen Flächenverbrauchs sind gebäudeunabhängige Solaranlagen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig. Für eine optimale Ausnutzung des Gewerbegebiets, sind Solaranlagen auf den Dachflächen zulässig und wünschenswert.

Logistikunternehmen

Logistikunternehmen weisen ein ungünstiges Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Flächenverbrauch und Verkehrsaufkommen auf. Bei der Fläche des Bebauungsplanes handelt es sich daher um die letzte in Memmingen auszuweisende Fläche für Logistikunternehmen. Um eine wirtschaftliche, effektive und arbeitsplatzintensive gewerbliche Flächennutzung im übrigen Stadtgebiet zu ermöglichen, ist es daher das Ziel, im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und die Umweltauswirkungen, Logistikunternehmen im restlichen Stadtgebiet nicht mehr anzusiedeln. Nur durch die vorgegebene fast vollflächige Versiegelung wegen der Altlasten im Bereich der ehemaligen Kiesgrubenfläche bzw. Asphaltmischanlage, führt hier eine Ansiedlung eines Logistikunternehmens nicht zu den oben beschriebenen negativen Auswirkungen. Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S23 vorwiegend um eine ehemalige Kiesabbaufläche handelt, welche eine weitflächige Versiegelung vonnöten macht, ist ein schonender Umgang von Grund und Boden hier nicht möglich. Daher ist hier ein Ansiedeln von Logistikunternehmen allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Gemäß § 17 BauNVO darf in Baufeld I die zulässige Grundfläche der Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf maximal 0,9 überschritten werden. Für dieses Baufeld ist aufgrund der vorliegenden Altlasten im Bereich der ehemaligen Kiesgrube eine starke Versiegelung notwendig.

Bauhöhe

Gemäß den Festsetzungen in der Nutzungsschablone wird die maximale Gebäudehöhe von 20 m, gemessen von der Oberkante Attika (Flachdach), in Bezug zur Geländeoberkante des Grundstücks, festgesetzt. Ausnahmen können für einzelne Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese technisch bedingt und untergeordnet sind. Die Geländeoberkante beträgt im kompletten Plangebiet 589 m.ü.NN. Diese darf bis maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden. Versätze zu den umliegenden Straßen und Grundstücke sind auf dem Grundstück weich zu verziehen, so dass es keine großen Geländeversprünge gibt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Ressourcen und Flächen zu sparen. Daher ist es notwendig, die neu entstehenden Gewerbehallen höher als in den jetzig

bestehenden Gewerbegebieten (16 m) zuzulassen. Die Höhe von 20 m wird als städtebaulich und für das Landschaftsbild bzw. den Landschaftsraum des Illertals vertretbar erachtet. Die Höhe von 20 m ist auch nach dem stadtklimatischen Gutachten zum Bebauungsplan S23 in Memmingen stadtklimatisch verträglich. Die maximale Bauhöhe ergibt sich des Weiteren aus dem vorgelagerten städtebaulichen Höhenkonzept, welches Grundlage für den angrenzenden Bebauungsplan A46 im Bereich des Gewerbegebiets Amendingen ist.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um auch Baukörper mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zu ermöglichen. Durch diese Regelung wird zum einen eine städtebauliche Fassung entlang der Europastraße erreicht und zum anderen gewerbegebietstypische Baukörpergrößen ermöglicht. Außerdem wird dem Flächenanspruch der hier zu erwartenden Vorhaben Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Die Baufenster sind als durchgehende Flächen festgesetzt um auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Gewerbegrundstücksgrößen entsprechend flexibel reagieren zu können. Die Unterbrechung der Baufelder durch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist notwendig um die nötige Durchgrünung des Gebietes aus dem Stadtklimakonzept umzusetzen. Auch der Abstand der Baugrenze zur Europastraße hin von 12 m mit integrierter öffentlicher und privater Grünfläche von 6 m dient der Durchgrünung und Durchlüftung entlang der Europastraße. Im Norden erfährt die Baugrenze einen großen Rücksprung zum Unteren Buxheimer Weg. Hier ist eine weitere Durchgrünung nach dem Stadtklimakonzept mit integriertem Geh- und Radweg vorgesehen.

Abstandsflächen:

Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Abstandsflächenregelungen nach Artikel 6 der BayBO.

Stellplätze und Parkgaragen:

Ab einer geforderten Anzahl von 100 Stellplätzen ist eine Parkgarage zu errichten. Dies entspricht der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Stellplatzsatzung.

Parkgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und können als Tiefgarage oder Parkhaus errichtet werden. Ein- und Ausfahrten zu den Parkgaragen müssen einen Vorplatz von mindestens 6,0 m Aufstellfläche zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen aufweisen und auf dem Grundstück so angeordnet werden, dass ein Rückstau auf die öffentlichen Verkehrsflächen auszuschließen ist.

Stellplätze tragen einen großen Anteil an der Versiegelung eines Grundstücks bei. Vor allem bei gewerblicher Nutzung ist die Anzahl bereitzustellender Stellplätze exorbitant groß. Aufgrund der Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den stadtklimatischen Gegebenheiten ist eine Parkgarage zwingend notwendig.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze sowie Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer), Müllbehälter jeder Art und Komposter sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im gesamten Baugebiet sind die Baufenster großzügig bemessen - eine Beschränkung von Nebenanlagen auf die Bereiche innerhalb der Baugrenzen erscheint deshalb zumutbar. Aus städtebaulicher Sicht kann so am ehesten eine Freihaltung von den verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden.

Grundstückszufahrten:

Eine Zufahrt über die Europastraße ist aufgrund der zukünftigen Einstufung als Staatsstraße unzulässig. Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße zwischen dem Oberen und Unteren Buxheimer Weg erschlossen. Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 16 m nicht überschreiten. Es ist maximal eine Zufahrt pro Grundstück möglich.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Innerhalb, der in der Planzeichnung als „Ehemalige Kiesgrube / Grundstücke bei denen schädliche Bodenveränderungen zu erwarten und die Oberflächen zu versiegeln sind“ ausgewiesenen Flächen, darf das anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden. Die Versiegelung erfolgt aufgrund der Bodenuntersuchungen zu den Altlasten. Eine Versickerung ist im Bereich von Altlasten nicht zulässig. Das Niederschlagswasser muss über Transportleitungen dem zentralen Versickerungsbecken im Norden der Flächen zugeführt werden. Eine genaue Festlegung der baulichen Anlagen wird im Entwässerungsantrag bzw. Wasserrechtsverfahren geregelt. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten ist eine Überbaubarkeit des zentralen Versickerungsbeckens möglich.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft handelt es sich um eine nicht überbaubare Fläche, welche die stadtklimatische Gebietsdurchgrünung darstellt. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und darf weder überbaut, unterbaut noch versiegelt werden. Aus dem stadtklimatischen Gutachten zum Bebauungsplan S23 in Memmingen geht hervor, dass das Plangebiet einen wichtigen Anteil an der Kaltluftversorgung angrenzender Bereiche des Gewerbegebiets Amendingens bis hin zur Fraunhofer Straße liefert. Die Strömungsrichtung verläuft hier annähernd in Nord-Süd-Ausrichtung. Daher ist eine Durchgrünung des Gebietes in Ost-West-Ausrichtung mit einer Grünachse optimal. Damit innerstädtische Grün- und Freiflächen ihr Potential an klimaökologischen Dienstleistungen umfänglich ausschöpfen können, sollten sie möglichst vielfältige Mikroklimata bereitstellen. Als Leitbild kann der erweiterte, für jedermann kostenlos begehbare „Savannentyp“ (Kuttler 2013) dienen. Er besteht zu einem großen Anteil aus gut wasserversorgten Rasenflächen und kleinen Baumgruppen, die mit offenen multifunktionalen Wasserflächen (z.B. Wasserspielplatz und Retentionsraum für Starkregenereignisse), Hügellandschaften, verschatteten Wegen und Sitzgelegenheiten sowie weiteren Strukturmerkmalen (Beete, Rabatten, Blumenwiesen, Sukzessionsflächen) angereichert sind. Um der Gebietsdurchgrünung eine in diese Richtung denkende klimatische Funktion zu geben, wurden in diesem Bereich Bäume zu pflanzen festgesetzt. Die Standorte der Bäume stellen Vorschläge dar.

Gründung und Erdarbeiten:

Die Gründungen innerhalb der in der Planzeichnung als ehemalige Kiesgrube ausgewiesenen Fläche (Teilflächen der Flurnummern 10143, 10143/3, 10143/6, 10143/7, 10180, 10181 und 10181/2), hat gemäß den Vorgaben des geotechnischen Gutachtens als Sicherungs- und Sanierungsplans vom 13.12.2023, fortgeschrieben am 02.05.2024, vom GeoBüro Ulm GmbH zu erfolgen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche der ehemaligen Kiesgrube ist hiernach aufgrund von Altlastenvorkommen zu versiegeln. Sämtliche Erdarbeiten, im Bereich der in der Planzeichnung als ehemalige Kiesgrube ausgewiesenen Fläche, sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Dies ist aufgrund der Altlastenvorkommen notwendig.

5 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen:

Um die gewerbliche Bebauung im Plangebiet gestalterisch möglichst homogen erscheinen zu lassen, werden Festsetzungen zur Orientierung der Gebäude getroffen. Die Fassaden müssen nach spätestens 50 m durch Lichtbänder, Fenster oder Materialversprünge gegliedert werden. Durch die Festsetzungen zu der Ausrichtung der Gebäude sowie der Festsetzung einer angemessenen Gliederung der Baukörper soll eine ansprechende Stadteinfahrt mit einer stimmigen städtebaulichen Struktur erreicht werden.

Grelle Außenbeleuchtungen sowie Spiegel- und Lichteffektfassaden, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Straßenverkehr hervorrufen können sind nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig, diese sind, wie in der Grünordnung sowie unter 4.05 der örtlichen Bauvorschriften aufgeführt, zu begrünen.

Werbeanlagen:

Da sich Werbeanlagen negativ auf das Erscheinungsbild auswirken können, werden gestalterische Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen. Besonders störend wird Werbung empfunden, die mit aggressiven Farben, Spiegelungen, wechselndem oder bewegtem Licht arbeitet. Des Weiteren wirkt Werbung unangemessen, wenn sie unsachgemäß an Bäumen oder Lampen befestigt wird. Daher ist diese Art von Werbeanlagen nicht zulässig. Die Höhe von freistehenden Eigenwerbeanlagen (z.B. Pylone) wird mit maximal 20 m festgesetzt, um die Umgebung des Plangebiets vor Beeinträchtigungen zu schützen. Des Weiteren sind maximal 2 sonstige Eigenwerbeanlagen bis zu einer Größe von je 1 m² Präsentationsfläche zulässig.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Diese wirken sich negativ auf den öffentlichen Straßenraum aus.

Einfriedung der Grundstücke:

Als Einfriedungen sind nur Metallgitter- und Metallgewebezäune ohne Sockel, mit einem Bodenabstand von 0,2 m bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand ist wichtig um Kleinlebewesen das Durchschlüpfen und somit das Durchwandern des Gebietes zu ermöglichen. Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Beeinträchtigung des Straßenraumes und des Verkehrs vermeiden sowie einen offenen Verkehrsraum schaffen.

Beleuchtung:

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 uns Menschen ein Gefühl von Sicherheit zu geben.

Diese permanente Ausleuchtung führt nach Untersuchungen der Universität Mainz (Gerhard Eisenbeis, Straßenbeleuchtung und Umwelt – Wirkung konventioneller und moderner Straßenbeleuchtungslampen auf das Anflugverhalten von Insekten, Düsseldorf Jan. 2009) dazu, dass mehrere Millionen Insekten pro Nacht in oder an deutschen Straßenlaternen verenden. Auf der Suche nach Nahrung verirren sich die Tiere, die sich sonst am Nachthimmel orientieren, an die künstliche Leuchtquelle und finden von dort nicht wieder weg. 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.

Im Gewerbegebiet Nord sollen zum Schutz von Insekten und damit auch der von ihnen abhängigen Tierwelt (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, etc.) entsprechend insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden. Hierzu zählen Leuchtmittel mit einer Wellenlänge von maximal 3.000 Kelvin sowie geschlossene Leuchtkörper. Es ist bei der Auswahl von Lampen und beleuchteten Werbeanlagen darauf zu achten, dass das Licht nicht über die Horizontale abstrahlt, also nicht nach oben leuchtet. Licht soll der Orientierung bzw. Sicherheit der Bevölkerung dienen, nicht jedoch in den Himmel abstrahlen.

Solartechnische Anlagen:

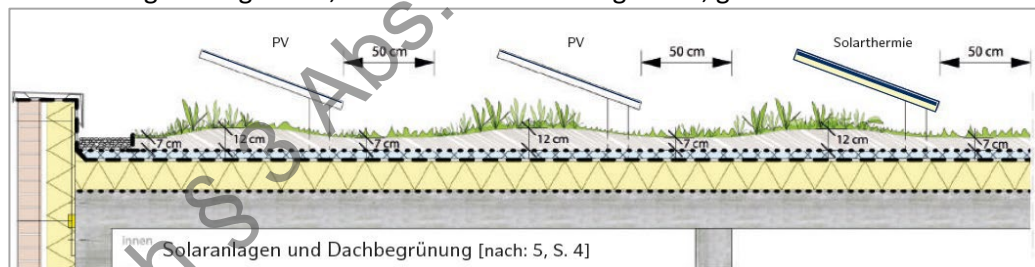
Auf den Dachflächen ist die Errichtung solartechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zulässig. Um die Dachbegrünung und deren Funktionalität nicht einzuschränken, sind die Solarmodule aufzuständern und in ausreichend großem Abstand anzuordnen. Die Reihenabstände ergeben sich aus der Höhe der installierten Module. Die Module sind um ihre maximale Höhe vom Dachrand abzurücken. Die Anlagen zur Energiegewinnung durch regenerative Energien sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelwirkung bzw. Reflexion des Sonnenlichts entsteht.

Die Energiewende und die Förderung solarbasierter Energie ist der Stadt Memmingen ein großes Anliegen. Im Bebauungsplan S23 wird die Installation von Solarmodulen auf den Dächern des Plangebiets deshalb ausdrücklich begrüßt und selbstverständlich zugelassen. Bei der Planung von Dachflächen konkurrieren regelmäßig die Ansprüche des Klimaschutzes mit denen der Klimaanpassung – hier also oft die Installation von Solarmodulen mit der Etablierung wirksamer Dachbegrünungen.



Solaranlage auf Gründach – beispielhafte Umsetzung (Freie Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (BUE), „Dachbegrünung Leitfaden zur Planung“, S. 28)

In der Praxis bewähren sich jedoch zunehmend Kombinationslösungen aus begrünten Dachflächen mit aufgeständerten Solarmodulen, bei denen die positiven Effekte beider Nutzungen gebündelt werden können. Bei entsprechend fachgerechter Planung (Substrathöhe und -zusammensetzung, Pflanzenauswahl, etc.) können die befürchteten verschattenden Effekte der Solaranlage durch den Pflanzenaufwuchs gezielt vermieden und gleichzeitig eine wirksame Begrünung erreicht werden. Aufgrund der durch die Dachbegrünung ausgelösten Verdunstungskälte liegt der Wirkungsgrad der Solarmodule hier regelmäßig höher, als im Bereich nicht begrünter, gekiester Dachflächen.



Beispiel einer Solaranlage auf Gründach – schematische Darstellung (Freie Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (BUE), „Dachbegrünung Leitfaden zur Planung“, S. 28)

Aufgrund dieser positiven Erfahrungen wird es für die Nutzung der künftigen Dachflächen im Gewerbegebiet Nord als sinnvoll und zielführend erachtet, der zwingenden Begrünung der Dachflächen den Vorrang zu geben und dabei die Möglichkeit einer Solaranlageninstallation - auch vor dem Hintergrund der verpflichtenden Nutzung gemäß Bayerischer Bauordnung - offen zu halten.

Pflanzempfehlungsliste Dachbegrünung:

Weißer Mauerpfeffer, Scharfer Mauerpfeffer, Berg-Mauerpfeffer, Tripmadam, Teppich-Sedum, Ausgebreitetes Garten-Fettblatt, Fetthenne, Katzenminze, Josefskraut, Echter Lavendel, Schnittlauch, Ruchgras, Zittergras, Wirbeldost, Blauschwingel, Blaues Schillergras, Wimper-Perlgras, Wilder Majoran, Steppen-Lieschgras, Silber-Fingerkraut, Färberkamille, Rundblättrige Glockenblume, Karthäuser-Nelke, Gewöhnlicher Reiherschnabel,

Ruprechtskraut, Sand-Strohblume, Kleines Habichtskraut, Staudenlein, Steinbrech-Fellsennelke, Braunelle, Kleiner Wiesenknopf, Ohrlöffel-Leimkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Büschel-Ehrenpreis

Die Nutzung invasiver Neophyten (z.B. Phedimus spurius) zur Dachbegrünung ist nicht zulässig.

6 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Leitungen:

Auf Grund der städtebaulichen Wirkung sind im gesamten Bebauungsplanbereich keine oberirdischen Kabelführungen für Telekommunikationsmedien und die Stromversorgung zulässig.

Niederschlagswasser und Schmutzwasser:

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 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 Grundsätze zur Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG sind zu beachten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung (z.B. Sickermulde) über die belebte Bodenzone ist einer linienförmigen Einleitung in das Grundwasser (z.B. Rigolen) grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind. Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Abwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist dem bestehenden Kanalnetz der Stadt Memmingen zuzuführen. Alle Grundstücke sind über die Straße A zu entwässern. Betriebliches Abwasser ist gemäß den Richtlinien zu behandeln.

Archäologie, Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen. Bei erlaubnispflichtigen Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7 Grünordnung und Naturhaushalt

7.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes zu garantieren und einen Beitrag zur stadtklimatischen Anpassung des Gebiets leisten zu können, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Die folgenden Festsetzungen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Qualität des Straßen- und Freiraums. Dies ist notwendig, um die Ziele des Stadtklimakonzeptes umzusetzen und ein klimatisch zukunftsfähiges Gewerbegebiet zu schaffen und zu erhalten. Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist eine Versickerung vollkommen ausgeschlossen, da hier schädliche Bodenveränderungen zu erwarten sind. Daher sind einige Regelungen des grünordnerischen Gesamtkonzeptes innerhalb der Flächen der ehemaligen Kiesgrube nicht umsetzbar. Diese Regelungen sind ausdrücklich als nicht im Bereich der ehemaligen Kiesgrube umsetzbar beschrieben.

Von diesem Bereich abgesehen, wird auf eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens Wert gelegt, sofern dies die gewerbliche Nutzung zulässt. Eventuell berührte private Belange, wie z.B. wirtschaftlicher Aufwand, Laubfall, Verschattung o.ä. sind deshalb gegenüber den ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Belangen zurückzustellen. Darüber hinaus können z.B. durch die Anlage von Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen, in die auch Niederschlagswasser versickert werden kann, u.U. Kosten für die Entwässerung gespart werden.

a) Freiflächengestaltungsplan

Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind mit den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ersichtlich ist.

b) Minimierung der Versiegelung

Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht der Erschließung baulicher Anlagen dienen, sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Freiflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und überall, wo dies technisch möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten. Dies gilt nicht für den Bereich der ehemaligen Kiesgrube.

c) Stellplatzdurchgrünung

Je 5 Stellplätze ist ein (standortgerechter) Obst- oder Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen vorzusehen. Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen so zuzuordnen, dass eine regelmäßige Verschattung möglich ist. Dies gilt nicht für den Bereich der ehemaligen Kiesgrube. Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube sind im Bereich von Parkplätzen entlang der Europastraße drei Pflanztröge mit jeweils einer Größe von mindestens 120 m² anzulegen.

d) Pflanzgebote

Bei einer Neubebauung von Grundstücken ist je angefangenen 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein (standortgerechter) Obst- oder Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen zu setzen. Ab 10 Bäumen auf dem Grundstück müssen Bäume unterschiedlicher Gattungen gepflanzt werden.

e) Grundstückseingrünung

Entlang der Grundstücksgrenzen, die nicht an eine im Plan festgesetzte öffentliche oder private Grünfläche angrenzen, ist ein mind. 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit Laubgehölzen 3. Ordnung oder Sträuchern gemäß der Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen zu bepflanzen ist. Dies gilt nicht für den Bereich der ehemaligen Kiesgrube.

f) Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen und Gebietsdurchgrünung

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Europastraße, der privaten Grünfläche entlang der Straße A sowie der Gebietsdurchgrünung im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den im Plan festgesetzten Standorten Bäume zu pflanzen.

In den übrigen im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ein weiterer Laubbaum zu setzen. Von den im Plan festgesetzten Baumstandorten darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass dennoch eine gleichwertige Grüngestaltung erreicht wird.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen weder überbaut, unterbaut noch versiegelt werden.

Stellplätze und Werbeanlagen sind innerhalb der öffentlichen und privaten Grünfläche unzulässig.

Die nicht bepflanzten Restflächen, welche nicht im Bereich der ehemaligen Kiesgrube liegen, sind mit regional angepasstem Saatgut als Blumenwiesen zu entwickeln.

g) Pflanzqualität und Gehölzpflege

Die zu pflanzenden Bäume im gesamten Geltungsbereich sollen bei Pflanzung einen Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe aufweisen. Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind zeitnah zu ersetzen, wobei der neue Standort mit der Stadt Memmingen abzustimmen ist. Ab einer Baumanzahl von 10 Stück je Grundstück müssen Bäume unterschiedlicher Gattungen, gemäß der Pflanzliste der Stadt Memmingen, verwendet werden.

h) Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 5,00 m von Gebäudefassaden, Parkgaragen und Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Als Begrünung sind Rank-, Kletterpflanzen oder Spalierpflanzungen zu verwenden. Fassaden, welche sich näher als 1,50 m an der Grundstücksgrenze befinden sind von der Fassadenbegrünungspflicht ausgenommen. Fassaden sind bis 10 m Höhe zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist genau wie die Dachbegrünung ein essentieller Bestandteil des klimagerechten Städtebaus und im Bereich des Bebauungsplanes S23 zwingend umzusetzen. Nur durch die Umsetzung des Dach- sowie Fassadenbegrünung kann ein zukunftsgerichtetes Gewerbegebiet geschaffen werden, welches einen klimatisch angepassten Raum zum Aufenthalt von Menschen schafft.

Besonders in Gewerbegebieten bestehen klassischerweise enorme Potenziale für begrünte Fassaden, da hier große Gebäude mit oft wenigen Fenstern überwiegen, bei denen Begrünungen auch nachträglich noch gut möglich sind. Doch auch Fassaden mit Öffnungen lassen sich dank passender Pflanzen- und Rankhilfeauswahl ansprechend und wirksam begrünen.

Anlass für die Festsetzung einer Fassadenbegrünung ist – ähnlich der Dachbegrünung – vor allem die Reaktion auf die überhitzte Situation im Gebiet und somit eine Steigerung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse vor Ort. Dies gilt sowohl für die dort arbeitende Bevölkerung als auch für Besucher und Kunden im Gebiet. Während sich Fassaden

und Rollos im Sommer enorm aufheizen, kühlen Pflanzen die Umgebung aktiv ab und sorgen für ein wesentlich angenehmeres Mikroklima vor Ort. Die Vorteile einer Fassadenbegrünung für die Wärmedämmung des Gebäudes im Winter ergänzen die der sommerlichen Abkühlung, die den Energieverbrauch einer Klimaanlage kompensieren kann ohne dabei zusätzliche Abwärme zu produzieren.

Darüber hinaus bilden begrünte Fassaden einen attraktiven Lebensraum, vor allem für Fledermäuse, Insekten und Vögel, die ansonsten in Gewerbegebieten kaum noch anzutreffen sind. Je nach Gebäudeseite können beispielsweise heimische Arten wie Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Wilder Hopfen, Waldgeißblatt (Halbschatten) oder nicht heimische Arten wie Kletterhortensie, Schlingknöterich, Trompetenwinde oder Winterjasmin (Sonne) Verwendung finden.

i) Dachbegrünung:

Die Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Auf den Dachflächen muss eine Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 8 cm errichtet werden. Die begrünten Dächer sind mit geeigneten Pflanzen gemäß der genannten Pflanzempfehlungsliste für Dachbegrünung zu bepflanzen. Von einer deckenden Pflanzung ausgenommen sind zu Wartungszwecken notwendige Zuwegungen sowie technisch notwendige Aufbauten, Lichtkuppeln, Treppenhäuser und dergleichen.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Erhöhung des begrünten Anteils der Dachflächen im Gebiet und fördert ein positives Mikroklima. Dachbegrünungen haben eine erhöhte Verdunstungsleistung zur Folge, binden Feinstaub sowie Kohlendioxid und produzieren darüber hinaus Sauerstoff. Weiterhin reduziert sich der Niederschlagswasserabfluss enorm, da das Regenwasser auf begrünte Dachflächen trifft, dort eine gewisse Zeit gespeichert und dann erst verzögert an das Kanalisationsnetz bzw. in Versickerungsbereiche auf den Grundstücken abgegeben wird. Die Substratdicke von 8 cm ist notwendig, um eine realistische Etablierung der jeweiligen Bepflanzung gewährleisten zu können. Bei geringerem Schichtaufbau wäre eine dauerhafte Begrünung nicht möglich, da zu wenig wasserspeichernder, durchwurzelbarer Boden vorhanden wäre.

Gerade in einem Gewerbegebiet mit überdurchschnittlicher Versiegelung, im Vergleich zu einem Wohngebiet, ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung essentiell um die stadtklimatischen Ziele zu erreichen. Diese Regelung schließt jedoch das gleichzeitige Anbringen von PV-Modulen zusätzlich zu einer vorhandenen Dachbegrünung nicht aus.

j) Schotter- und Steingärten

Aufgrund des fehlenden ökologischen Wertes von Schotter- und Steingärten sind diese unzulässig. Dabei handelt es sich um mit Steinen, Schotter und Kies bedeckte Gartenflächen, 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. Stein- sowie Schottergärten heizen sich in den warmen Jahreszeiten zu stark auf und wirken sich somit nachteilig auf das Mikroklima aus. Auch bieten Stein- sowie Schottergärten keinen ökologischen Mehrwert, da er sich nur im geringen Maß als Lebensraum eignet.

7.2 Altlasten, Baugrund

Altlasten:

Für die Bereiche innerhalb, der in der Planzeichnung als „Ehemalige Kiesgrube / Grundstücke bei denen schädliche Bodenveränderungen zu erwarten und die Oberflächen zu versiegeln sind“ (Teilflächen der Flurstücksnummern 10181/2, 10181, 10180, 10143/7, 10143/3, 10143/6 und 10143), wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Gutachten und Untersuchungen durchgeführt um zu prüfen, ob Schadstoffe innerhalb des Geltungsbereiches vorkommen. Hierbei wurde festgestellt, dass auf diesen Flächen Altlasten vorhanden sind. Diese Flächen sind umgehend in das Bayerische Altlastenkataster auf zu nehmen. Durch die angestrebte Versiegelung des in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichs erfolgt eine dauerhafte Sicherung der Haupt-Bodenverunreinigungen, so dass das Gefährdungsrisiko für das Schutzgut Grundwasser durch Schadstoffeintrag in den Grundwasseraquifer reduziert/minimiert wird. Bei Realisierung der Versiegelung durch die vorgesehene Bebauung erfüllt sich das Sicherungs- und Sanierungsziel, so dass die schädlichen Bodenveränderungen bei entsprechender Nachfolgenutzung (Gewerbegebiet) dauerhaft belassen werden können. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise, dass weitere Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vorkommen.

Gründung und Erdarbeiten:

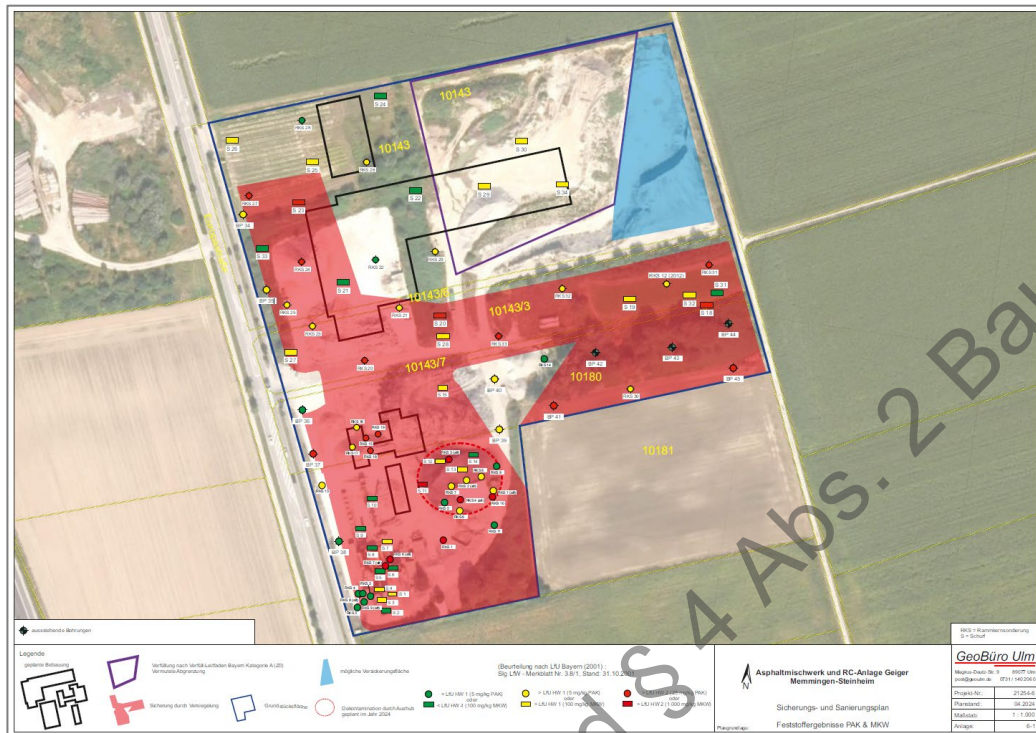
Sicherungs- und Sanierungsplan Flurnummern 10180, 10143, 10143/3, 10143/7, 10143/6 und 10181/2

Die Gründungen innerhalb, der in der Planzeichnung als ehemalige Kiesgrube ausgewiesenen Fläche (Teilflächen der Flurstücksnummern 10143, 10143/3, 10143/6, 10143/7, 10180, 10181 und 10181/2), hat gemäß den Vorgaben des Geotechnischen Gutachtens als Fortschreibung des Sicherungs- und Sanierungsplans vom 02.05.2024, vom GeoBüro Ulm GmbH zu erfolgen.

Der Bereich der ehemaligen RC-Lagerfläche ist der Bereich mit den größten Verunreinigungen. Da die Hauptverunreinigungen in den ersten 2 m u. GOK angetroffen werden, soll nach Rücksprache mit dem WWA Kempten in diesem Bereich eine Dekontaminationsmaßnahme durch Auskoffnung von Bodenmaterial erfolgen.

Die Bereiche mit MKW/PAK Konzentrationen > HW2 sowie mit angetroffenen PFAS Konzentrationen sind zu versiegeln. Die Verunreinigungen werden überwiegend in Tiefen > 4 m angetroffen, wodurch eine Sanierung durch Auskoffnung unverhältnismäßig wäre. Das auf der versiegelten Fläche anfallende Oberflächenwasser ist zu fassen. Die Versickerung kann im Bereich der noch bestehenden Abbaugrube im Nordosten erfolgen. Die Fläche ist aufgrund des noch laufenden Trockenabbaus nicht verfüllt. Diese ist im Bebauungsplan als Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche der ehemaligen Kiesgrube ist hiernach zu versiegeln. Sämtliche Erdarbeiten, im Bereich der in der Planzeichnung als ehemalige Kiesgrube ausgewiesenen Fläche, sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren.



Sicherungs- und Sanierungsplan vom GeoBüro Ulm GmbH

Detailuntersuchung Memmingen Steinheim Flurnummer 10181:

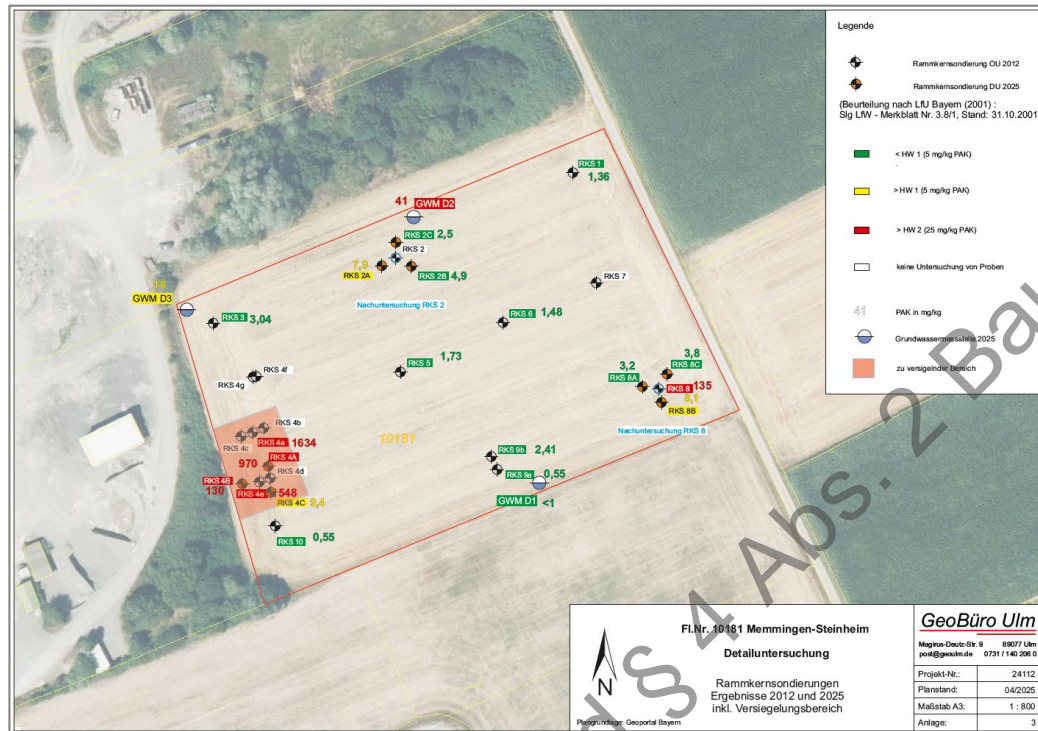
Für das Flurstück 10181, Gemarkung Steinheim wurde ebenfalls eine Detailuntersuchung zu Altlasten durchgeführt.

Seit der Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die mit der geplanten Nutzung einhergehende Versiegelung von voraussichtlich 80 % der Fläche wird die Grundwasserneubildung und damit kontaminiertes Sickerwasser entsprechend reduzieren. Daraus resultiert auch eine Reduzierung der Schadstofffracht. Aus technischer Sicht stellt die geplante Nutzungsänderung eine Sicherungsmaßnahme dar.

Soweit die geplanten Neubauten im Gründungsbereich und bei Durchdringungen von Leitungen nicht ohnehin wasser- und gasdicht ausgeführt werden, sollte im Rahmen einer ausstehenden Baugrunduntersuchung die Methangaskonzentration in der Bodluft an einigen Stellen vorsorglich überprüft werden.

Der Bereich um die RKS 4 von 2012 ist bei einer Überplanung vollständig zu versiegeln. Eine vollständige Versiegelung der Gesamtgrundstücksfläche ist nicht notwendig.

Da die Versickerung von Niederschlägen von Dächern und sonstigen versiegelten Flächen auf der Fläche aufgrund der belasteten Auffüllung selbst nicht möglich ist, müssen diese Niederschläge im Bereich der Fläche für Abwasserbeseitigung versickert werden.



Auszug aus der Detailuntersuchung Flurnummer 10181

Umgang mit Bodenaushub:

Im Bereich von Baufeld II befinden sich hochwertige Böden, welche bei Bautätigkeiten gesondert geschützt werden sollen.

Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es ist bereits im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.

Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterböden und Untergrund zu begrenzen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bodenkundliche Baubegleitung:

Aufgrund der Größe des Vorhabens und der vorhandenen Böden ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)). Durch die bodenkundliche Baubegleitung können Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermieden, die Abstimmung mit betroffe-

nen Bodennutzern erleichtert sowie die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss reduziert werden. Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen. So soll sichergestellt werden, dass es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt.

7.3 Artenschutz, Biotopschutz

Amtlich kartierte Biotope:

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine vom Landesamt für Umwelt amtlich kartierten Biotope benannt.

Auf die Regelungen des BNatSchG wird verwiesen.

Artenschutz:

Für den Bebauungsplan wurde neben dem Umweltbericht ein naturschutzfachliches Gutachten als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die Maßnahmen und Regeln aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind umzusetzen und einzuhalten.

7.4 Umweltbericht, Ausgleich

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren durchgeführt wird, wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 5 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die der Planung zugeordneten Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht mit Ausgleichskonzept zum Bebauungsplan festgelegt. Sie dienen dem ökologischen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und sind wie im Umweltbericht beschreiben umzusetzen.

Ausgleichsfläche:

Dem durch Umsetzung der Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird zur Kompensation der Eingriffsfolgen die außerhalb des Plangebiets im Bereich der Flurstücksnummern 1401 (Teilfläche), 1402 und 1402/1 der Gemarkung Steinheim liegende und durch Geltungsbereich definierte, ca. 24.410 m² große Ausgleichsfläche zugeordnet. Hiervon wird dem artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf (CEF-Maßnahme Feldlerche) gemäß der Vorgabe aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Kompensation der Eingriffsfolgen die außerhalb des Plangebiets im Bereich der Flurstücksnummern 1402 und 1402/1 der Gemarkung Steinheim liegende ca. 10.000 m² große Ausgleichsfläche zugeordnet. Dieser erfolgt im Bereich der Ackerbrache sowie in der artenreichen Blühfläche.

Entwicklungsziel:

Auf den zugeordneten Teilflächen sind die folgenden Lebensraumtypen im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) anzustreben:

A2: Ackerbrache

K132: Artenreiche Staudenflur / Artenreiche Blühfläche

G212: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

G221: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen

Die Lebensraumtypen sind in dem im Plan festgesetzten Standort und Umfang herzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen:

A2: Die Ackerbrache ist über eine Selbstbegrünung zu entwickeln. Nach erfolgreicher Selbstansaat ist die Hälfte der Fläche jeweils im jährlichen Wechsel durch Pflügen / Grubbern umzubrechen. Die Umbrucharbeiten dürfen dabei frühestens Anfang September beginnen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Maßnahme muss vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes wirksam sein (CEF-Maßnahme Feldlerche).

K132: Die Entwicklung der artenreichen Staudenflur erfolgt in zwei Stufen.

- Stufe 1: Vorbereitungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Die bestehende Ackerfläche ist mit einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung aus gebietsheimischem Saatgutmischung lückig (50-70 % der regulären Saatgutmenge) anzusäen.
- Stufe 2: Pflegemaßnahmen
Nach Abschluss der Stufe 1 ist die Fläche abschnittsweise (jeweils ca. 50 % der Fläche) zu mähen, wobei der früheste Mahdzeitpunkt Anfang September ist. Die gemähte Teilfläche ist jährlich zu wechseln. Der Einsatz von Saugmähern ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Fehlstellen sind im Bestand zu belassen. Alternativ ist zur Pflege durch Mahd auch eine extensive Beweidung in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die Maßnahme muss vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes wirksam sein (CEF-Maßnahme Feldlerche).

G212: Die Entwicklung der artenreichen Grünlandfläche erfolgt in drei Stufen.

- Stufe 1: Vorbereitungsmaßnahmen
Die bestehende Grünfläche ist über eine drei- bis fünfschürige Mahd ab Mai in den ersten zwei bis drei Jahren auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
- Stufe 2: Entwicklungsmaßnahmen
Im vierten Jahr nach Maßnahmenbeginn sind 30 % der Fläche streifenweise, quer zur Bewirtschaftungsrichtung durch Fräsen / Grubbern aufzulockern. Die bearbeiteten Flächen sind mit einer kräuterreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen.
- Stufe 3: Pflegemaßnahmen
Die Fläche ist zwei Mal pro Jahr zu mähen, wobei der früheste Mahdzeitpunkt nicht vor Mitte Juni und der zweite Mahdtermin nicht vor Mitte August liegen darf. Der Einsatz von Saugmähern ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist verzögert abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Mit der Herstellung des mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes muss zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes begonnen werden.

G221: An den im Plan dargestellten Standorten sollen wechselfeuchte Mulden hergestellt werden, die in ihrem Zielzustand dem Biotoptyp G221 entsprechen. Die Mulden dienen den Zielarten Amphibien und Insekten. Die Festlegung der genauen Lage ist vor Ort vorzunehmen. Die im Plan dargestellten Mulden in einem Flächenumfang von jeweils rund 150 m² sind bei einer Ausdehnung von ca. 5-8 m Breite auf ca. 15-20 m Länge etwa 0,3 bis 0,5 m tief abzugraben. Die Böschungsneigungen sind dabei so auszuführen, dass die Mulden noch maschinell mähbar sind. Die Mulden sind gleichzeitig mit den Umgebungsflächen, ohne Einsatz von Saugmähern zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig.

7.5 Baumschutzverordnung

Die bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen grundsätzlich der Baumschutzverordnung. Bäume und Sträucher sind im gesamten Gebiet zu pflegen und zu erhalten. Die Baumschutzverordnung ist zu beachten. Eine Rodung ist nur nach Abstimmung mit der Stadt Memmingen zulässig und darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Bei jeder Fällung von Bestandsbäumen sowie bei Rodungen von Bestandsgehölzen ist die Notwendigkeit der Rodung zu begründen.

7.6 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen ist zu beachten und für die Berechnung des Stellplatzbedarfs heran zu ziehen. Es gilt die Stellplatzsatzung bei Abgabe des Bauantrages.

8 Flächenbilanz, Größenordnung

Flächenaufgliederung:

Nettobauland	100.909 m ²	77,8 %
Straßenverkehrsfläche	8.968 m ²	6,9 %
Öffentliche Grünfläche	8.644 m ²	6,7 %
Private Grünfläche	2.486 m ²	1,9 %
Fläche für Abwasserbeseitigung	4.002 m ²	3,1 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.701 m ²	3,6 %
Bruttofläche	129.710 m ²	100,0 %

9 Erschließungskosten, Umlegung

Für die öffentliche Erschließung, die zum Anbau berechtigen, werden zu gegebener Zeit Erschließungsbeiträge nach § 127 ff Baugesetzbuch oder entsprechendem Erschließungsvertrag und nach den Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Memmingen erhoben.

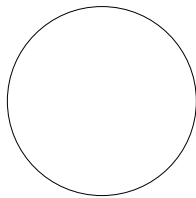
Zur Realisierung des Bebauungsplans ist eine Umlegung gemäß § 45 ff Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Memmingen, den 01.10.2025
Stadtplanungsamt

i.A. Weißfloch

10 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zum Bebauungsplan S23
"Europastraße – Winkeläcker Ost" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den

Oberbürgermeister

11 Anlagen

Naturschutzfachliches Gutachten vom 30.10.2024

Fortschreibung des Sicherungs- und Sanierungsplans vom 02.05.2024

Stadtklimatisches Gutachten vom 30.10.2024

Bodengutachten Memmingen Steinheim Fl.Nr. 10181 vom 30.04.2025

Ergebnis Versiegelungsbereich zum Bodengutachten Memmingen Steinheim Fl.Nr.
10181 vom 30.04.2025

Umweltbericht vom 01.10.2025