

BEBAUUNGSPLAN 102 „ALLGÄUER STRASSE WEST“

Umweltbericht



AUFTRAGGEBER

Stadt Memmingen, Amt 51 Stadtplanung
Schlossergasse 1
87700 Memmingen

ORT DER MASSNAHME

Stadt Memmingen
Allgäuer Straße-West

VORHABEN

Quartiersentwicklung „Allgäuer Straße West“
Memmingen

Datum

27.11.2025

Planungsbüro

geiger & waltner landschaftsarchitekten
ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung
Burghaldegasse 26, 87435 Kempten
Fon 0831/ 697 186-12
www.geiger-waltner.de

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planung.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	6
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	8
2.2	Schutzgut Fläche.....	10
2.3	Schutzgut Boden	11
2.4	Schutzgut Wasser	11
2.5	Schutzgut Klima und Luft	12
2.6	Schutzgut Mensch	13
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	13
2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	14
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)	15
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
4.2	Eingriffsregelung	17
5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	20
6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	21
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG.....	21
8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	21
9	FOTODOKUMENTATION.....	24
10	LITERATUR/ QUELLEN.....	26
11	ANHANG.....	27

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planung

Das Stadtplanungsamt der Stadt Memmingen beabsichtigt die Bebauungsplanaufstellung für das Gebiet „Allgäuer Straße West, Nr. 102“ (Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2024). Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand der Stadt Memmingen, zwischen Allgäuer Straße und Dickenreiser Weg. Grundlage für den Bebauungsplan ist der Rahmenplan mit Gestaltungsleitfaden „Quartiersentwicklung Allgäuer Straße West“ (Büro Holl Wieden Partnerschaft, Stand: 28.05.2024). Dem Umweltbericht liegt der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet durch das Büro Holl Wieden Partnerschaft (Stand: 27.11.2025) mit Begründung (Stand: 27.11.2025) zugrunde. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) wird für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP der Stadt Memmingen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und wird die geplante Wohnnutzung darstellen. Die Neufassung des FNP wurde bereits durch den Stadtrat beschlossen. Die Rechtskraft des neuen FNP wird für Ende 2025 erwartet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lechplatten“ (D 64) und in der Untereinheit „Unteres Illertal“ (044) (Meynen/Schmithüsen et.al.). Das Planungsgebiet weist starke Höhenunterschiede auf. Der höchste Geländepunkt befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich bei etwa 622 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände vor allem nach Osten stark, aber auch leicht nach Norden ab - die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich auf einer Höhe von rund 602 m ü. NN, während der Nordwesten des Geltungsbereichs immer noch auf etwa 620 m ü. NN liegt.

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand der Stadt Memmingen, zwischen Allgäuer Straße und Dickenreiser Weg und hat eine Größe von 4,93 ha. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,4 (WA 7, Bestandsgebäude) in einem kleinen Teilbereich. Insgesamt sollen ca. 220 Wohneinheiten in 24 Mehrfamilienhäusern entstehen. Die bestehende Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung wird in das neu geplante Wohngebiet eingebunden. Die Wohngebäude entlang der Allgäuer Straße sollen als Lärmschutzbebauung einen Riegel bilden. Dahinter liegen Baukörper (3- bis 4-geschoßige Mehrfamilienhäuser, offene Bauweise) in eher kleinteiliger Anordnung, die sich um Wohn-Höfe unterschiedlicher Größenordnung gruppieren. Die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit vier Geschoßen beträgt 12 m. Die wertvollen Gehölzflächen (Dickenreiser Allee, Wald) im Westen bleiben erhalten. Nördlich und südlich des Wohngebiets sind breite Grüngürtel geplant, so dass sich ein „Grüner Rahmen“ rund um das Wohngebiet entsteht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Allgäuer Straße. Die Anschlüsse an den Dickenreiser Weg sind nur für Fußgänger und den Radverkehr angelegt. Neben der Kfz-Erschließung mit Stichstraßen zu den Tiefgaragen sieht das Mobilitätskonzept ein Radwegenetz mit Anschlüssen an das örtliche und regionale Radwegenetz vor sowie Mobilitätsstationen mit Car- und Bike-Sharing sowie den Anschluss an das ÖPVN-Netz vor.



Abb. 1: Entwurf Rahmenplan, Holl Wieden Partnerschaft, Stand: 28.05.2024, o.M.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Umweltbericht auszuarbeiten, der die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans beurteilt. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt anhand des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Der Umweltbericht in der Praxis, Oberste Baubehörde, 2. Auflage 2007). Der Umweltbericht ist, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, welcher für die Durchführung der saP erforderlich ist, wurde auf Grundlage des Rahmenplans zwischen Oktober 2023 und Juli 2024 erstellt (s. Harsch, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Quartiersentwicklung „Allgäuer Straße West“ Memmingen vom 5.08.2024). Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.



Abb. 2: Geltungsbereich (Quelle: PDF Ausdruck aus dem WEBGIS Stadt MM, Stand: 14.07.2023, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 3: Übersichtlageplan (Planungsgebiet: rot markiert) (Quelle: www.bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, Abruf am: 06.06.2024)

Planungshistorie

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 102 „Allgäuer Straße-West“ und des Flächennutzungsplans M4 „Allgäuer Straße West“ beschlossen. Ziel war damals die Ausweisung eines Mischgebietes. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich 2019 für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für die Planung des neuen Wohnquartiers entschieden. Nach immissionsschutzrechtlicher Einschätzung ist auf Grund der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbs-ergebnisses und des damit verbundenen Abstandes zum gegenüber der Allgäuer Straße liegenden Gewerbegebiet die Ausweisung eines Mischgebietes nicht mehr zwingend erforderlich. Auf Grund des erhöhten Wohnraumbedarfs und der Schwierigkeit einer sachgerechten Durchmischung des Bereiches mit gewerblichen Einheiten und Wohnen, wird auf die Ausweisung eines Mischgebietes zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes verzichtet. Die damaligen Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind somit aufzuheben und neue Beschlüsse, die die geänderten städtebaulichen Ziele und den angepassten Geltungsbereich beinhalten, zu fassen. Nach Aufstellung der neuen Beschlüsse kann der Bebauungsplan gem. Rahmenplan entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss mit überarbeiteten Zielen und Geltungsbereich wurde durch den Stadtrat der Stadt Memmingen am 24.06.2024 gefasst. Dem Bebauungsplan liegt der Rahmenplan mit Gestaltungsleitfaden des Büro Holl Wieden Partnerschaft (Stadt Memmingen, Quartiersentwicklung Allgäuer Straße West – Gestaltungsleitfaden, Stand: 28.05.2024), welcher am 10.07.2024 durch den Bauausschuss der Stadt Memmingen beschlossen wurde zugrunde.

Für die Erstellung des Umweltberichts kann z. T. auf den vorliegenden Umweltbericht-Entwurf des Büro LARS Consult (Stand: 23.08.2019) zurückgegriffen werden, welcher für das zunächst geplante Mischgebiet erstellt wurde.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 (mit aktueller Fortschreibung von 2023) wird die Stadt Memmingen als Oberzentrum im ländlichen Raum genannt, mit starken Verdichtungsansätzen nach Norden und Südosten. Für diese Raumkategorie gibt das LEP folgende, das Vorhaben betreffende Ziele und Grundsätze vor:

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Fortführung bestehender Siedlungsflächen, die bereits über eine Erschließung verfügen. Weiterhin ist der Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr möglich.

Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Regionalplan Donau-Iller (Planungsregion 15)

Die Stadt Memmingen ist als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft und liegt entlang von Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Lindau-München, Biberach-München sowie Ulm-Füssen). Besondere Gebietsausweisungen sind für das Plangebiet nicht verzeichnet. Das Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche ohne Kategorisierung dargestellt.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans.

Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Memmingen (Fassung vom 05.05.2025, Beschluss vom 29.09.2025) wird der Geltungsbereich als Wohngebiet dargestellt. Die leine Waldfläche im Westen wird als Wald, die weiteren Freiflächen werden als öffentliche Grünflächen mit Spielplatz dargestellt.

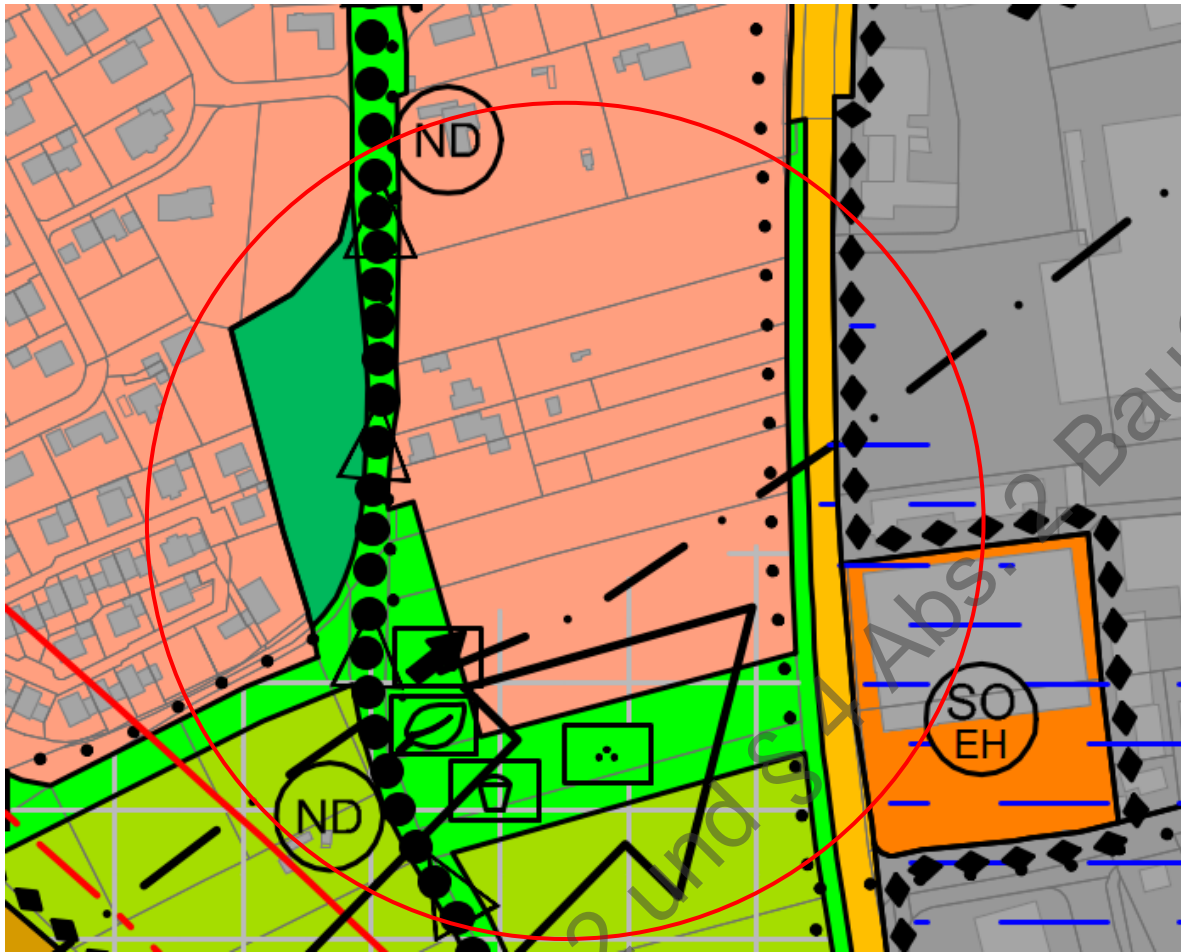


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Memmingen, Planungsgebiet rot markiert, (Quelle: Stadt Memmingen, Fassung: 05.05.2025), o.M.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Es liegt das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt Memmingen vor (ausgearbeitet zwischen 2015 bis 2018 mit Zeithorizont bis 2030).

Das Planungsgebiet ist im ISEK bereits für die Siedlungsentwicklung (nördliche und mittlere Teilflächen) sowie für Freiflächen (südlicher Teil) vorgesehen.

Die Handlungsempfehlungen sind in vorliegender Planung berücksichtigt (Erhalt Hangkante und Schlittenberg als Naherholungsraum, Erhalt und Weiterentwicklung Freiraumverbindung/ Naturdenkmal Dickenreiser Allee).

In der Planung berücksichtigte Rechtsgrundlagen

Folgende Fachgesetze (in der jeweils aktuellen Fassung) liegen einschlägig zugrunde:

- Baugesetzbuch
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bayerisches Naturschutzgesetz
- Immissionsschutzgesetzgebung
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesbodenschutzverordnung
- Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung
- ND-VO „Dickenreiser Allee“, Stadt MM

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1.1 Bestandssituation und Bewertung

Im März 2024 erfolgte die Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort. Die Kartierung erfolgte bei guter Witterung, unter Verwendung der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014), der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Stand: 28.02.2014), dem Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG (Bay. LfU, April 2022) und der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (Bay. LfU, April 2022).

Der Geltungsbereich umfasst zum größten Teil intensiv genutztes Grünland. Die Grundstücke mit Wohnbebauung sind mit Ziergehölzen und einheimischen Gehölzen (Hasel, Buche, Bergahorn, Esche, wolliger Schneeball u.w.) umfasst. Am südlichen Rand befindet sich eine Gartenanlage mit Heckenstrukturen (Ziergehölze und einheimische Gehölze), in Richtung Südwesten teilweise mit alten, heimischen Bäumen (Buche, Hainbuche u.w.). Am Dickenreiser Weg ist eine Lindenallee mit Bäumen alter Ausprägung vorhanden (teilweise in schlechtem Zustand bzw. mit Pflegedefiziten), die das Landschaftsbild im Planungsgebiet prägt. Das daran westlich angrenzende Feldgehölz setzt sich zusammen aus Berg- und Spitzahorn, Esche, Rotbuche, Sommer- und Winterlinde, Stieleiche und Fichte mittlerer Ausprägung mit einem relativ großen Totholzbestand. Aufgrund des Eschentriebsterbens erfolgte im Winter 2024 eine Durchforstung, bei der auch der Unterwuchs im Biotopbereich stark dezimiert wurde. Das Feldgehölz entspricht einem Laubmischwald (Größe der Fläche >0,25 ha, Waldinnenklima, Unterwuchs, Strauchschicht, gestufter Aufbau) und ist im FNP als Waldfläche dargestellt. Westlich und nördlich des Vorhabenbereichs grenzt Wohngebiet an, östlich die viel befahrene Allgäuer Straße mit dem dahinter gelegenen Gewerbegebiet und südlich größtenteils Grünlandflächen, die durch die BAB 7 durchschnitten werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiet). Bei dem nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um das ca. 1 km entfernte Benninger Ried, projektbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich befinden sich die in der amtlichen Biotopkartierung für die Stadt Memmingen erfassten Biotope (s. Planbeilage Bestand, g&w, Stand: 27.11.2025):

- MM-1104-001: Lindenallee am Dickenreiser Weg nördlich der Autobahn (MM 1104-001) mit Schutz als Naturdenkmal (Verordnung vom 16.06.1993: Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“)
- MM-1105-003: Hecke und Feldgehölze am südwestlichen Stadtrand (MM 1105-003)

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Umgriff nicht vorhanden.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen schützt Bäume im Siedlungsbereich außerhalb von Waldflächen. In Bezug auf den aktuellen und zukünftigen Schutz des Baumbestands im Geltungsbereich ist die Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen zu beachten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde der Vorhabenbereich von Ende März bis Ende Juli 2024 durch den Biologen Peter Harsch untersucht (s. Harsch, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Quartiersentwicklung „Allgäuer Straße West“ Memmingen vom 5.08.2024).

Biotopbäume:

Im Bereich der Dickenreiser Allee sowie des angrenzenden Wäldchens wurde durch den beauftragten Biologen, Peter Harsch, eine **Biotopbaumkartierung** durchgeführt. Hierbei wurden 39 Biotopbäume identifiziert, die Habitatstrukturen wie Faulstellen, abstehende Rinde, tiefere Risse oder Höhlen aufweisen. Auch in den südlich gelegenen Gartengrundstücken finden sich Biotopbäume. Ein Teil der Biotopbäume ist durch die Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen geschützt. Durch das Vorhandensein zahlreicher Habitatstrukturen ergab sich das Erfordernis, gezielt das Vorkommen von **Fledermäusen** zu untersuchen. Die Kartierungen ergaben ein Jagd-Vorkommen der Zwergfledermaus entlang der Allee und im Wäldchen. Quartiere der Zwergfledermaus konnten nicht nachgewiesen werden. Weitere Arten mit geringer Anzahl von Rufaufnahmen waren die Rauhaufledermaus, der Große Abendsegler, die Fransenfledermaus, Langohr-Fledermäuse und die Breitflügelfledermaus. Alle diese Arten nutzten den Geltungsbereich ebenfalls als Jagdhabitat. Quartiere wurden während der Erfassung nicht festgestellt. Zwischenquartiere können jedoch in allen Biotopbäumen vorhanden sein. Die wichtigsten Strukturen sind die Al-

leebäume der denkmalgeschützten Dickenreiser Allee, das kleine Wäldchen sowie die Gehölzstrukturen im Norden des Geltungsbereichs, die als Jagd- und Leitstrukturen dienen.

Östlich und südlich der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich wurden **Zauneidechsen** nachgewiesen. Weiterhin gelangen Nachweise südlich des Geltungsbereichs bei den Gartengrundstücken. Die für Eidechsen geeigneten Flächen sind jeweils die Randstrukturen von Gärten mit extensiv genutzten Säumen.

Bei der Untersuchung vorkommender **Vogelarten** wurden 46 Arten nachgewiesen, hiervon sind 29 Arten als Brutvögel und 17 als Nahrungsgäste einzustufen. Zahlreiche Nahrungsgäste finden sich auf der Roten Liste (Goldammer, Graureiher, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Stieglitz), während bei den Brutvögeln vier Arten in der Roten Liste aufgeführt sind (Haus- und Feldsperling, Star, Rotmilan). Bemerkenswert ist der Neststandort des Rotmilans im biotopkartierten Wäldchen. Weiterhin wurden im Bereich der Intensivwiese kommune Arten wie Rabenvögel, Stare, Drosseln, Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke als Rast- oder Nahrungsgäste beobachtet. Laut Aussage der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Memmingen nutzen auch Weißstörche den Geltungsbereich als Jagdhabitat.

Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der vorhandenen Wohnbebauung, den z. T. viel befahrenen Straßen (Dickenreiser Weg, Allgäuer Straße, Autobahn A7) sowie dem Flugverkehr (Einflugschneise Flughafen Memmingen).

Die Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wurde anhand Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung und Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 Bay-NatSchG (Bay. LfU, April 2018) eingestuft. Die Bewertung der Bestandsflächen ist dem Formblatt „vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“ (s. Anlage) zu entnehmen. Höherwertige Biotope sind die Dickenreiser Allee mit den alten Linden, das angrenzende Wäldchen sowie die Gartengrundstücke mit Baumbestand im Süden.

Diese Gehölzbestände im Vorhabenbereich und den angrenzenden Privatgartenstrukturen fungieren als Lebensraum und Verbundstruktur für verschiedene Tierarten. Vor allem die Dickenreiser Allee und der biotopkartierte Gehölzbestand westlich davon umfassen zahlreiche Biotopbäume, die für Vögel und Fledermäuse eine wichtige Funktion als Brut- bzw. Nahrungshabitat erfüllen. Die Dickenreiser Allee ist eine sehr stark genutzte Leitstruktur für mehrere Fledermausarten. Diese muss zwingend in ihrer Funktion erhalten bleiben. Weiterhin sind die Gehölzbestände nördlich des Geltungsbereichs in den Privatgärten sowie der Baumbestand in den südlichen Gartengrundstücken von Bedeutung für Vögel und Fledermäuse.

Die Gärten der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Gartengrundstücke im Süden weisen eine Bedeutung als Zauneidechsenhabitate auf. Insbesondere die Randstrukturen sind für Zauneidechsen interessant.

Aufgrund der vorhandenen Biotope und deren Lebensraumfunktion für geschützte Arten ist das Schutzgut Arten und Lebensräume im Geltungsbereich als **mittel** einzustufen.

2.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingt kommt es hinsichtlich Lärm, Abgas, Bauaktivitäten zu Beeinträchtigungen der hier lebenden Tierarten, vor allem bei Brutaktivitäten der Vögel. Da die wertgebenden Bestandsgehölze erhalten werden und durch den Schutzstreifen für das Naturdenkmal ein gewisser Abstand der Bebauung gewahrt bleibt, sind diese jedoch voraussichtlich nicht erheblich.

Die kartierten Eidechsenvorkommen sind bei den Bauarbeiten zu beachten und vorab durch Zäune abzugrenzen. Bei Überbauung sind Vergrämnungs- und Umsiedlungsmaßnahmen zu ergreifen. Bei Veränderungen im Bereich der Bestandsbebauung mit den großzügigen Gärten sind die Eidechsenvorkommen zu berücksichtigen.

Baubedingte Schäden am erhaltenswerten und festgesetzten Baumbestand sind unbedingt zu vermeiden. Daher ist die Anfahrt der Baustelle über den Dickenreiser Weg auszuschließen. Der Baumschutzbereich der denkmalgeschützten Bäume ist einzuhalten und durch Baumschutzzäune zu sichern. Bei Bauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume (Durchwegung Grünanlagen, Pavillon) sind zwingend Maßnahmen zum Wurzelschutz zu ergreifen, die mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe abzustimmen sind.

Anlagebedingt wird hauptsächlich Intensivgrünland überbaut, welches für naturschutzfachlich relevante Arten lediglich untergeordnet als Lebensraum fungiert, somit ist der Lebensraumverlust durch Überbauung nicht erheblich. Eine Gehölzentfernung ist nicht geplant. Die Dickenreiser Allee ist als Naturdenkmal geschützt und muss erhalten bleiben. Das Wäldchen und die Bäume in den Gartengrundstücken bleiben ebenfalls erhalten. Somit sind nur geringe Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Jedoch werden die offenen Flächen überbaut, was die Ablesbarkeit der Leitstrukturen mindert und störende Nutzungen näher an die Biotopflächen bringt. Somit sind die randlich geplanten Grünflächen als Abstand zu den Biotopflächen von großer Bedeutung.

Aufgrund der Errichtung der neuen Siedlung auf vorwiegend geringwertigen Biotoptypen und des Abstandes zu den bestehenden Gehölzstrukturen sind, unter Berücksichtigung der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Die geplanten Grünflächen im Westen zu den Biotopflächen hin sollen als Obstwiesen ausgebildet werden. Hierdurch können positive Effekte für die Habitatfunktion entstehen. Obstbaumpflanzungen sollten allerdings einen Abstand zu den Alleeebäumen aufweisen.

Betriebsbedingt kommt es zu einer Zunahme des Individualverkehrs, welcher sich jedoch auf die vorbelastete Allgäuer Str. konzentriert. Eine Erschließung des neuen Wohngebiets über den Dickenreiser Weg erfolgt nur für den Fuß- und Radverkehr. Eine leichte Zunahme der Beleuchtung ist zu erwarten. Diese muss fledermaus- und insektenfreundlich ausgeführt werden.

In Bezug auf die umliegenden, teils geschützten, Gehölzstrukturen werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als **mittel** eingestuft.

2.2 Schutzgut Fläche

2.2.1 Bestandssituation und Bewertung

Im Geltungsbereich ist bislang ein geringer Anteil der Fläche versiegelt. Lediglich die Straßen und Wege sowie die bestehenden Gebäude schlagen in der Versiegelungsbilanz zu Buche, während der größere Teil des Geltungsbereichs mit landwirtschaftlichen Flächen (Mähwiesen), Wald, Gärten und Gehölzflächen derzeit als unversiegelte Fläche Boden- und Grundwasserschutzfunktionen, klimatische Funktionen erfüllt sowie als Lebensraum zur Verfügung steht.

Der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich liegt derzeit bei ca. 13 %. Die Versiegelung durch Siedlungsflächen beträgt etwa 1.997 m² und durch Verkehrsflächen etwa 4.310 m².

Grundsätzlich ist die unversiegelte Fläche angesichts des fortschreitenden Flächenverbrauchs in Bayern und Deutschland von hoher Wertigkeit. Der sparsame Umgang mit unversiegelten Flächen ist geboten und im Rahmen der Planunterlagen nachzuweisen.

Vorbelastungen im Geltungsbereich sind die vorhandene Wohnbebauung und die viel befahrene Allgäuer Straße mit begleitendem Radweg.

Durch die geringe Vorbelastung und den hohen Anteil an unversiegelter Fläche kommt dem Schutzgut Fläche im Geltungsbereich eine **hohe** Bedeutung zu.

2.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingt kann es zu einer temporären Inanspruchnahme von Flächen kommen, die jedoch nicht dauerhaft versiegelt werden. Da davon auszugehen ist, dass die Baustelle von der Allgäuer Str. aus ange- dient wird, kommt es voraussichtlich nur zur Inanspruchnahme von Baugrundstücken als Baustellenein- richtungsflächen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht erheblich.

Durch die Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans kommt es anlagebedingt zu einer zusätzli- chen Neuversiegelung im Planungsgebiet von ca. 18.100 m² bzw. 37%. Somit wird der Versiegelungsanteil im Planungsgebiet fast verdreifacht. Dennoch wird durch eine kompakte, verdichtete Bauweise und die Freihaltung der wertvollen Biotopflächen sowie großzügiger Grünflächen entlang der Baugebietsränder mit dem Schutzgut Fläche sparsam umgegangen. Durch die Beschränkung auf eine verkehrliche Erschlie- ßung von der Allgäuer Str. aus und die Minimierung von Straßen innerhalb des Gebiets wird der Anteil an Verkehrsflächen möglichst geringgehalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher als **mittel** einzustufen.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandssituation und Bewertung

Gemäß geotechnischem Gutachten (fm Geotechnik, Oktober 2018) besteht die geologische Basis des Planungsgebietes aus Böden der tertiären Molasse, darüber befinden sich Schmelzwassersedimente, die überwiegend aus Kiesen bestehen. Abschließend liegt eine Verwitterungsschicht unter einer natürlichen Mutterbodenauflage als oberste Schicht vor. Östlich der Gewerbeflächen an der Allgäuer Str. liegt das Benninger Ried mit wertvollen Moorböden.

Im Bereich des Gehweges entlang der Allgäuer Straße liegt eine Schicht (Stärke ca. 20 cm) aus mit Kohlenwasserstoffen belastetem (>Z2) Kiesmaterial vor, was eine erhebliche Vorbelastung darstellt.

Insgesamt gibt es im Plangebiet einen hohen Anteil an unversiegelten Böden, die eine Vielzahl an Bodenfunktionen erfüllen. Besonders die lehmigen Böden im Westen sowie die stark durchwurzelten Böden unter Gehölzflächen besitzen eine hohe Filter-, Puffer-, Ausgleich- und Speicherfunktion. Die Ertragsfunktion der Böden im Süden des Geltungsbereichs wurde in der Bodenschätzung mit hoch bewertet.

Die Bestandssituation des Schutzguts Boden wird aufgrund des geringen Versiegelungsgrades mit **hoch** bewertet.

2.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingt kommt es durch den Abtransport der humosen Bodenschichten, sowie durch Verdichtung von Baumaschinen und Materialien zu Eingriffen. Aufgrund des Anteils an vorgesehen Grünflächen und unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen, werden die baubedingten Auswirkungen als mittel eingeschätzt.

Grundsätzlich führt eine Versiegelung von Grünflächen anlagebedingt immer zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Filter, Puffer, Ausgleich, Speicher). Durch den Bau von Tiefgaragen und die Hanglage des Vorhabenbereichs, werden außerdem umfangreiche Veränderungen am Urelände notwendig.

Als Minimierungsmaßnahme wird die Bebauung möglichst kompakt gehalten. Die wertvollen Gehölzflächen bleiben mit ihren Bodenfunktionen erhalten. Unterbaute Freiflächen werden mit einem Bodenaufbau von 1,0 m versehen, so dass die Bodenfunktionen z. T. wieder hergestellt werden. Weiterhin ist die Planung an die Topographie bzw. vorherrschende Bodenverhältnisse angepasst.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Planungsgebiet als **mittel** eingeschätzt.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandssituation und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet sowie in keiner Hochwassergefahrenfläche. Östlich der Allgäuer Str. befindet sich ein wassersensibler Bereich, der das gesamte Benninger Ried umfasst. Ca. 2,5 km entfernt vom Planungsgebiet liegt das Trinkwasserschutzgebiet Benningen. Der Zeller Bach verläuft ca. 350 m östlich des Untersuchungsraumes, weitere Oberflächengewässer sind nicht betroffen. (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Abruf am 19.03.2024). Gemäß geohydrologischem Gutachten (fm Geotechnik, 15.10.2018) liegt am Hangfuß das Grundwasser bei 2,5 bis 2,84 m unter der Geländeoberfläche. In den Hangbereichen wurde bis in eine Bohr-Tiefe von 4,0 bis 7,6 m keine Grundwasser führende Schicht erreicht. Die Schmelzwasserschotter im Untergrund sind ergiebige Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeitswerten. Als Grundwasserstauer fungieren die Schichten der Oberen Süßwassermolasse.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Wasser im Planungsgebiet eine **geringe bis mittlere** Bedeutung zu.

2.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingt werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Potenzielle Verunreinigungen des Grundwassers sind zu minimieren. Durch die hohen Grundwasserabstände im Hangbereich ist ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser unwahrscheinlich. In den flachen Bereichen am Hangfuß besteht jedoch dieses Risiko. Hier gelten besondere Anforderungen an die Bauweise unterirdischer Bauteile.

Durch die Versiegelung von Böden kommt es anlagebedingt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einem schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers. Dies wird gemindert, indem Flachdächer begrünt und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Zudem werden unterbaute Freiflächen mit hohem Bodenaufbau versehen, der als Wasserspeicher fungiert. Insgesamt werden durch die kompakte Bauweise und die Freihaltung von Freiräumen die negativen Auswirkungen der Versiegelung minimiert.

Die Niederschlagsentwässerung der neuen Bebauung soll durch Gründächer, Rigolen, versickerungsfähige Beläge sowie die Retentionsmulden entlang der Allgäuer Straße stark verzögert und der Abfluss minimiert werden. Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal an der Allgäuer Straße entsorgt. Betriebsbedingt sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Insgesamt werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering** eingeschätzt.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

2.5.1 Bestandssituation und Bewertung

Die Klimasituation ist im Wesentlichen von der für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlage geprägt. Das Klima in Memmingen ist warm und gemäßigt, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,6 °C, der Jahresniederschlag bei 1.160 mm (Quelle: <https://en.climate-data.org/>, Aufruf am 19.03.2024). Die als Grünland genutzte Freifläche und die Gehölzbereiche der Allee sowie der Feldgehölze im Süden und Westen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der topographischen Situation, der Hanglage in Richtung West-Ost, fließt die kalte und frische Luft hangabwärts in Richtung Allgäuer Straße.

Es bestehen Vorbelastungen durch die Allgäuer Straße und das angrenzende Gewerbegebiet. Während der alte Gehölzbestand im Westen sowie auch die landwirtschaftlichen Flächen der Kaltluftentstehung dienen. Durch die Hanglage wird die Kaltluft in die belasteten Bereiche transportiert.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation des Schutzguts Klima und Luft im Geltungsbereich als **hoch** eingestuft.

2.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingt kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen kommen, die jedoch aufgrund ihrer temporären Wirkung als nicht erheblich eingestuft werden.

Durch die geplante Verbauung des Hangs verliert dieser anlagebedingt größtenteils seine Funktion als Kalt- und Frischluftschneise. Teilweise ermöglicht die Situierung der Gebäude weiterhin einen Transport von Kalt- und Frischluft. Die klimatischen Funktionen des wertvollen Baumbestands bleiben bestehen. Weiterhin kommt es aufgrund der Neuversiegelung zu einer Änderung des Lokalklimas, die sich in einer schnelleren und erhöhten Erwärmung durch Sonneneinstrahlung im Bereich des neuen Wohnquartiers bemerkbar macht. Minimierend soll das neue Wohnquartier kompakt gebaut und umfassend begrünt werden. Fassaden sollen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen berankt werden. Die Dächer werden als Gründach ausgestaltet. Innerhalb des Wohngebiets werden Baumpflanzungen für eine intensive Begrünung der Baugrundstücke festgesetzt. Platzflächen, Stellplätze, Flächen für die Feuerwehr etc. sollen versickerungsfähig ausgeführt werden. Photovoltaikanlagen werden ermöglicht und sollen installiert werden.

Durch die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung keine erheblichen, betriebsbedingten Mehrbelastungen durch den zusätzlichen Verkehr erwartet.

Im Hinblick auf die Minimierungsmaßnahmen und bestehenden Vorbelastungen werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als **mittel** eingestuft.

2.6 Schutzgut Mensch

2.6.1 Bestandssituation und Bewertung

Größtenteils wird der Vorhabenbereich aktuell als Grünland genutzt. Im Westen befindet sich eine Schreinerei. Wertgebende Aspekte des Geltungsbereichs sind die Dickenreiser Allee und der biotopkartierte Gehölzbestand, die als Erholungsraum dienen. Die Dickenreiser Allee ist als Wanderweg (Zubringer Wandertrilogie Allgäu, Wiesengänger) ausgewiesen (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Aufruf am 19.03.2024). Des Weiteren wird die Grünfläche als Rodelhang genutzt. Angrenzend ans Planungsgebiet befinden sich nordwestlich ein Siedlungsgebiet sowie nordöstlich ein Gewerbegebiet. Eine gute Anbindung besteht aufgrund der Allgäuer Straße und der nahegelegenen Autobahn sowie dem nur ca. 4 km entfernten Flughafen Memmingen. Jedoch geht die gute Erschließung gleichermaßen mit einer hohen Lärmbelastung und somit Verringerung der Wohn- und Erholungsqualität des Planungsgebietes einher. Gemäß schalltechnischer Untersuchung (em plan, 06/2019) wirken auf das Planungsgebiet Schallemissionen aus den umliegenden Straßen sowie dem Gewerbegebiet ein. Die zu erwartenden Werte der Lärmemissionen befinden sich für das Planungsgebiet größtenteils innerhalb der Orientierungswerte mit punktuellen Überschreitungen. Trotz der Vorbelastungen hat das Planungsgebiet aktuell eine wichtige Funktion als Erholungsgebiet. Daher wird die Bestandssituation des Schutzgutes Mensch mit **mittel** bewertet.

2.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Dickenreiser Allee wird von Fußgängern und Radfahrern regelmäßig frequentiert und dient als Verbindungsweg. Das geplante Vorhaben führt baubedingt zu einer Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasemissionen, sowie visuellen Beeinträchtigungen für die Erholungssuchenden und Anwohner. Aufgrund ihrer temporären Wirkungen werden diese Beeinträchtigungen als mittel bewertet.

Durch die Verbauung des Hangs, sind anlagebedingt visuelle Beeinträchtigungen anzunehmen. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen soll der Grünraum durch Anlage einer Obstbaumwiese unterhalb der Dickenreiser Allee erweitert werden. Weiterhin wird hierdurch der Ausblick im oberen Bereich des Planungsgebiets sowie der Blick auf die Allee freigehalten. Außerdem soll im Süden eine freie Fläche zur Freizeitnutzung (z.B. Rodelhang) erhalten bleiben. Innerhalb des Quartiers sollen ebenfalls möglichst viele Flächen durch die Pflanzung von Bäumen begrünt werden. In Bezug auf die Lärmbelastung soll die Straße innerhalb des Quartiers verkehrsberuhigt (3251 StVO) sein. Die Baukörper werden so angeordnet, dass entlang der Allgäuer Str. eine Lärmschutzbebauung mit Laubengängen entsteht, welche die Lärmimmissionen im Inneren des Wohngebiets deutlich minimiert.

Durch das neu entstehende Wohnquartier kommt es betriebsbedingt zu zusätzlichen Lärmbelastungen und einem höheren Verkehrsaufkommen. Da die Erschließung jedoch größtenteils von der Allgäuer Straße aus erfolgt und aufgrund der geringen Größe der Neubausiedlung wird dies als nicht erheblich eingestuft. Bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen kommt es zu **mittleren** vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandssituation und Bewertung

Großräumig liegt der Geltungsbereich am Rand der Stadt Memmingen, der durch die Verzahnung von Grünland, Gewerbegebieten und Infrastrukturen (hier: Allgäuer Straße, Autobahn) geprägt ist. Die Dickenreiser Allee ist das landschaftsbildprägende Strukturelement im Planungsgebiet. Der westlich davon gelegene biotopkartierte Gehölzbestand, die Gehölzstrukturen in den Privatgärten und die freie Wiesenfläche verstärken die Eigenart des Landschaftsbildes. Im Gegensatz hierzu liegt jedoch auf der gegenüberliegenden Seite des Eingriffsbereichs die viel befahrene Allgäuer Straße und angrenzend ein Gewerbegebiet. Aufgrund der Hanglage besteht ein Sichtbezug in Richtung Allgäuer Straße sowie von der Allgäuer Str. zur Dickenreiser Allee.

Zusammenfassend kommt dem Schutzgut Landschaftsbild im Vorhabenbereich eine **mittlere** Bedeutung zu.

2.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingt kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten, die jedoch aufgrund ihrer temporären Wirkung und der bestehenden Vorbelastung als mittel eingestuft werden.

Aufgrund der Verbauung der bislang freien Hangfläche wird das Landschaftsbild anlagebedingt stark beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene Eingrünung der Neubausiedlung wird den Beeinträchtigungen entgegengewirkt. Ein Schutzstreifen für das Naturdenkmal dient dem Schutz vor einem zu dichten Heranrücken der Bebauung. Weiterhin wird durch eine an die Topographie angepasste Bebauung versucht, die Geländebewegung des Bestands aufzunehmen. Durch die vorgesehene Dachbegrünung der Gebäude wird die Hanglage zusätzlich betont.

Zusammengefasst werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als **mittel** eingeschätzt.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandssituation und Bewertung

Die als Naturdenkmal geschützte Dickenreiser Allee ist als Landmarke und Zeugnis einer historischen Wegeverbindung von hoher Bedeutung. Sie wurde im Jahr 1890 vom Verschönerungsvereien Memmingen gepflanzt. Ein Gedenkstein am Dickenreiser Weg erinnert an den ehemaligen reichsstädtischen Galgen Memmingens, welcher hier situiert war. Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet mit z. T. dörflichem Charakter wird durch den Bebauungsplan überplant. Weitere kulturelle oder sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter besitzt eine **mittlere** Bedeutung.

2.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut wurden bereits im Kapitel Arten und Lebensräume behandelt. Erhebliche Auswirkungen auf die geschützte Allee sind nicht zu erwarten, sofern die Bauarbeiten von der Allgäuer Straße aus vorgenommen werden. Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Für eine zukünftige Neubebauung gelten die Vorgaben des Bebauungsplans.

Anlagebedingte Auswirkungen gibt es insofern als die Bebauung näher an die Allee heranrückt und die freie Sicht auf die Allee nicht mehr ungehindert vorhanden ist. Auch der historische Galgenberg wird somit teilweise überbaut. Jedoch wird ein ausreichender Abstand zur Allee eingehalten, so dass keine Schäden an den Einzelbäumen entstehen. Der Gedenkstein sollte erhalten werden und evtl. besser erlebbar gemacht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter werden insgesamt als **gering** bewertet.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, welche wiederum andere Schutzgüter beeinflussen können. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich durch das geplante Vorhaben ergeben.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume ist eng mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima verwoben. Die wertvollen Lebensräume sind im Planungsgebiet die Gehölzflächen- und Strukturen. Diese Flächen haben auch eine hohe Bedeutung für die Boden- und Grundwasserfunktion. Zudem besitzen die Gehölze eine wichtige Landschaftsbildfunktion. Durch den Erhalt der Gehölze werden negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter minimiert.

Das Schutzgut Mensch steht ebenfalls in enger Wechselbeziehung mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume, da die Gehölzstrukturen (Allee, Wald) eine wichtige Erholungsfunktion besitzen.

Wechselwirkungen gibt es auch zwischen den Schutzgütern Klima/Luft und Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume, da eine Versiegelung von Bodenfläche durch Minderung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verringerung von Vegetationsfläche das lokale Klima beeinflusst.

Zusammenfassend betrachtet sind planungsbedingte Wechselwirkungen zu erwarten; die Intensität ist abhängig von den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung. Entscheidende Minimierungsmaßnahmen sind der Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen sowie ein ausreichender Abstand der Bebauung zu diesen, der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Begrünung und Retention sowie der sparsame Umgang mit unversiegelten Böden.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bestehende Nutzung weiter fortgeführt (landwirtschaftliche Nutzung und Gärten, Wohnen, gewerbliche Nutzung), da die Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Memmingen entspricht. Es kommt nicht zu den oben genannten Eingriffen in Natur und Landschaft, allerdings bleibt auch die ökologische Aufwertung einer Fläche als Ausgleichsmaßnahme aus. Aktuell bestehende Beeinträchtigungen würden bestehen bleiben.

4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch Einhaltung geltender Rechtsgrundlagen werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tab. 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahmen	Rechtl. Sicherung durch:
V1	Arten und Lebensräume – Fledermäuse/ Vogelschutz: Gehölzfällung außerhalb Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. Vor Fällung von Biotopbäumen artenschutzrechtliche Untersuchung und Abstimmung mit dem Umweltamt; Aufhängung von Ersatzquartieren; grundsätzlich Vermeidung von Gehölzentfernungen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Artenschutz § 39 Abs. 5 Nr. 2, BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG
V2	Arten und Lebensräume - Biotopschutz/ Habitatschutz: Baum-schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 und R SBB, ZTV Baumpflege zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze. Fachgerechte Sicherung von Stamm, Krone und Wurzelbereich während der Bauarbeiten.	Festsetzung im BPlan: Bäume zu erhalten, Wald mit Waldabstand (30 m) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Schutzstreifen Naturdenkmal BaumSchVO Stadt Memmingen
V3	Arten und Lebensräume - Fledermäuse/ Vogelschutz: Vor Abriss der Bestandsgebäude (insb. Holzschuppen) Untersuchung auf Gebäudebrüter, Abriss im Winter	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Abbrucharbeiten außerhalb Schutzzeit § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG
V4	Arten und Lebensräume - Fledermäuse: Verzicht auf starke Außenbeleuchtung (Strahler); kein Einsatz starker Lichtstrahler während Bau- und Betriebsphase	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: insekten- und

	Für künftige Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel verwenden (z.B. LED), die keine Lockwirkung auf Fledermäuse haben (s. Bfn-Skript 543 – Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung).	fledermausfreundliche Beleuchtung
V5	Arten und Lebensräume - Vogelschutz: Um Störungen bei Nistvorbereitungen und Brutgeschäft zu vermeiden, Arbeiten im Zeitraum von April bis August ausschließlich zwischen 6.00 Uhr morgens und 19.00 Uhr abends. Beginn der Bauarbeiten vor Beginn Vogelbrutzeit und währenddessen sukzessive Fortführung zur Vermeidung plötzlicher Störungen durch Bauaktivität während der Brutzeit	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Artenschutz Bauzeiten
V6	Arten und Lebensräume - Vogelschutz/ Fledermäuse: Baufeldräumung während der Vegetationsruhe (Oktober bis Anfang/Mitte April)	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Artenschutz Bau-feldräumung
V7	Arten und Lebensräume - Vogelschutz/ Fledermäuse/ Landschaftsbild: Sicherung und Erhalt der artenreichen Gehölzbestände; Erhalt linearer Gehölzbestände zur Durchgrünung des Gebietes	Festsetzung im BPlan: Bäume zu erhalten BaumSchVO Stadt Memmingen
V8	Arten und Lebensräume - Vogelschutz/ Habitatschutz: Verwendung gebietsheimischer, standorttypischer Baum- und Straucharten bei Ersatzpflanzungen	Festsetzung im BPlan: Grünordnung, Baum-SchVO Stadt Memmingen
V9	Arten und Lebensräume/ Landschaftsbild: Naturnahe Gestaltung der Grünflächen; Vorgaben für Anlage naturnaher Grünflächen, Baumpflanzungen, Gründächer, Fassadenbegrünung	Festsetzung im BPlan: Grünordnung Örtliche Bauvorschriften im BPlan: Dachgestaltung, Fassadengestaltung
V10	Arten und Lebensräume: Erweiterung des Lebensraumangebots durch Pflanzung einer Streuobstwiese östlich der Dickenreiser Allee	Festsetzung im BPlan: Grünordnung
V11	Arten und Lebensräume - Zauneidechsen: Aufstellen eines Reptilienzaunes vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich der privaten Gärten zur Verhinderung des Einwanderns in die Baustelle, wöchentliche Kontrolle des Zaunes durch Fachperson	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Artenschutz
V12	Arten und Lebensräume - Zauneidechsen: Erhalt des Baumbestands und der Vegetation südlich des geplanten Rodelhangs	Festsetzung im BPlan: Bäume zu erhalten
V13	Arten und Lebensräume - Zauneidechsen: Berücksichtigung der Habitatansprüche der Zauneidechse bei der Anlage der Obstwiesen und des Rodelhangs (offene Bodenstellen, Blühflächen, Sträucher, Totholz)	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Artenschutz Zauneidechse
V14	Arten und Lebensräume – Kleintiere: Einfriedungen grundsätzlich nur in Kombination mit Hecken; Einhaltung von 10 cm Bodenfreiheit	Festsetzung im BPlan: Einfriedungen
V15	Boden: Geländeangepasste Bebauungsplanung, Berücksichtigung der Bodenverhältnisse	Festsetzung im BPlan: Abgrabungen, Aufschüttungen
V16	Boden: Verweis auf vorsorgenden Bodenschutz. Vorhandener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Bodenaushub soll hochwertig wiederverwendet werden. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Altlasten und Baugrund
V17	Boden: Umweltbaubegleitung für Erdarbeiten im Bereich Gehweg	Hinweise und nachricht-

	Allgäuer Str. (belastetes Material)	liche Übernahmen im BPlan: Altlasten und Baugrund
V18	Boden: Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Voraussetzungen bei Bodenarbeiten (Entfernung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Entsorgung)	BBodSchG, BBodSchV DIN 1971, DIN 19639, DIN 19731, DIN 18915
V19	Wasser: Reduzierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch ein ganzheitliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Flachdachbegrünungen, Versickerungsfähige Beläge, 100 cm Bodenaufbau auf unterbauten Flächen, Retentionsflächen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Abwasser, Niederschlagswasser
V20	Wasser: Aufgrund geringer Grundwasserabstände, besondere Anforderungen an Statik und Auftriebssicherheit für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und für Bauwerksabdichtungen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im BPlan: Altlasten und Baugrund
V21	Klima: Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Freihaltung von Frischluftschneisen	Festsetzung im BPlan: Baufenster
V22	Klima/Erholung/Landschaftsbild: Eingrünung des Wohngebiets durch umfangreiche Baumpflanzungen sowie umgebende Grünflächen	Festsetzung im BPlan: Grünordnung
V23	Erholung/ Mensch: Erhalt Allee, Wäldchen und Rodelhang als erholungswirksame Fläche	Festsetzung im BPlan: Grünflächen, Wald, Bäume zu erhalten
V24	Erholung/ Mensch: Lärmschutzbebauung an der Allgäuer Str. zur Beruhigung des Wohngebiets und Einhaltung der Immissionsgrenzwerte	Festsetzung im BPlan: Baulinien, Immissionsschutz

4.2 Eingriffsregelung

Ausgleichsbedarf

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar (vergl. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung). Der ermittelte Ausgleichsbedarf umfasst 45.391 Wertpunkte (s. Formblatt Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung in der Anlage), die Ermittlung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft (2021)“.

Der aktuellen Ausgleichsbilanzierung liegen die Bau- und Erschließungsflächen des aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurfs mit Angabe zur GRZ (0,6 bzw. 0,4) sowie die BNT-Kartierung zugrunde.

Die Grünflächen entlang der Dickenreiser Allee wurden als eingriffsneutral in der Bilanzierung gewertet, obwohl diese nicht als Grünflächen festgesetzt, sondern als Verkehrsbegleitgrün der Straßenfläche zugeordnet werden. Da die Grünflächen Standort der denkmalgeschützten Allee sind, kann eine Versiegelung der Flächen ausgeschlossen werden. Festgesetzte Grünflächen sowie die Waldfläche und bereits bestehende Verkehrsflächen werden eingriffsneutral gewertet. Die Wohnbauflächen wurden mit ihrer jeweiligen GRZ und Erschließungsflächen mit dem Faktor 1 gewertet.

Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf kann durch Vermeidungsmaßnahmen um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden. Voraussetzung ist die bindende Sicherung der Maßnahmen (Festsetzung nach BauGB, BauNVO, BayBO oder vertragliche Vereinbarung) sowie hinreichende Quantifizierung/ Qualifizierung der Maßnahmen, um die positive Wirkung bewerten zu können.

Es wurde ein Planungsfaktor von 10 % in Abzug gebracht, da einige der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Rahmenplan in den Festsetzungen des BPlanes berücksichtigt wurden. Hierzu zählen die kompakte Siedlungsstruktur mit Geschoßwohnungsbau und einem Rahmen aus Grünflächen, der Erhalt der wertvollen Grünstrukturen im Westen und Süden des Planungsgebiets und somit auch der

Erhalt wertvoller Gehölze, die Schaffung neuer Grünflächen, die Eingrünung der Baugrundstücke inkl. Dachbegrünung, sowie Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich. Die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen findet sich in der „Vergleichenden Gegenüberstellung/ Bilanzierung; Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ (s. Anlage).

Durch die Anrechnung des Planungsfaktors ergibt sich ein verbleibender Ausgleichsbedarf von **40.852 Wertpunkten**.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 40.852 Wertpunkten soll, in Abstimmung mit dem Umweltamt Stadt Memmingen, auf Flur Nr. 1924, Gmkg. Memmingen kompensiert werden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

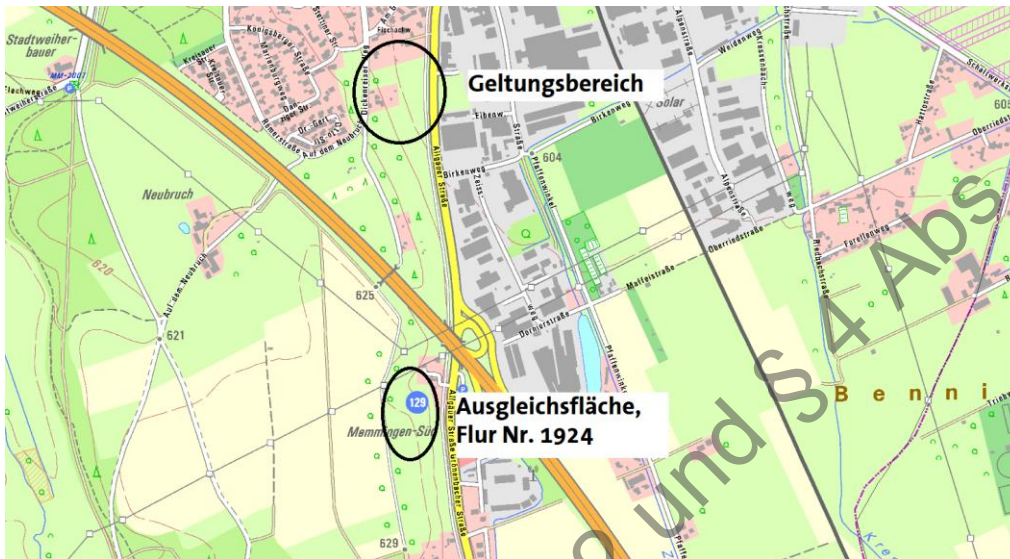


Abb. 5: Lage Ausgleichsfläche und Geltungsbereich (Quelle: www.bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, Abruf am: 21.05.2024)

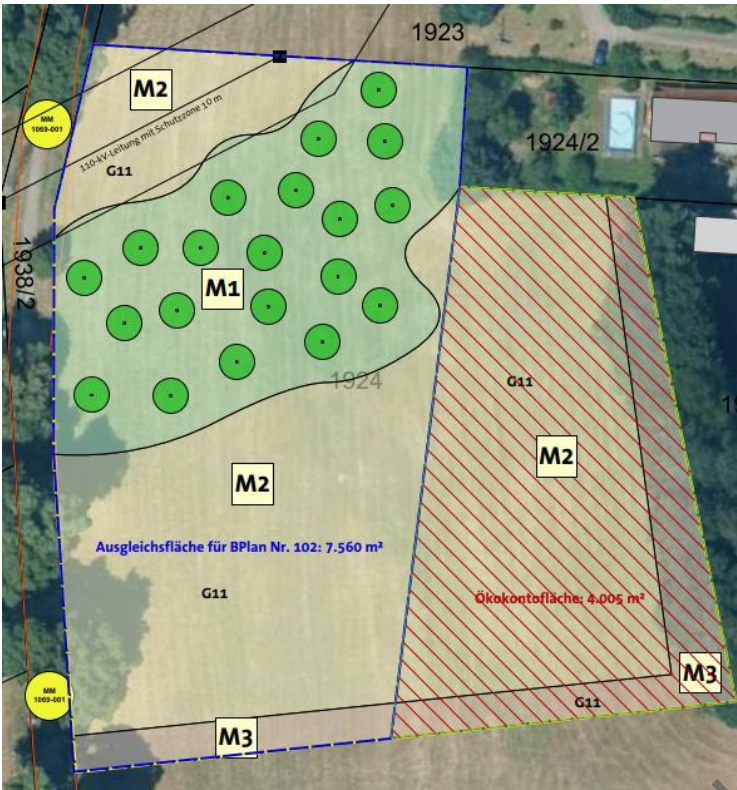


Abb. 6: Ausgleichsfläche Flur Nr. 1924: Maßnahmen und amtl. Biotopkartierung (Quelle: Plan 3.3_Ausgleichsfläche, g&w, Stand: 27.11.2025, o.M.)

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 600 m südlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich um eine artenarme, intensiv bewirtschaftete Weide. In Richtung Osten fällt die Fläche bis zum anliegenden Gehölzstück ab. Geplant ist die Entwicklung einer Streuobstwiese, eines artenreichen Extensivgrünlands, und einer artenreichen Hochstaudenflur. Gemäß dem Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung“ (g&w, Stand: 27.11.2025), kann auf dem Flurstück insgesamt ein Ausgleichsumfang von 60.909 Wertpunkten erbracht werden (siehe Planung Ausgleichsfläche in der Anlage). Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehende Eingriff von 40.852 Wertpunkten kann somit vollumfänglich in der Ausgleichsfläche kompensiert werden. Dem Bebauungsplan wird eine Teilfläche aus Fl. Nr. 1924 Gem. Memmingen mit einem Umfang von 7.560 m² als Ausgleichsfläche zugeordnet und in das Ökoflächenkataster (ÖFK) beim LfU eingetragen.

Die darüber hinaus gehenden 4.005 m² Ausgleichsfläche mit einer Aufwertung von 20.025 Wertpunkten können als Ökokonto bevorratet werden.

Folgende Maßnahmen sollen zur Aufwertung der geplanten Ausgleichsfläche umgesetzt werden:

Tab. 2: Aufwertungsmaßnahmen auf Flur Nr. 1924

Nr.	Maßnahme
Vorab	Vorbereitende Maßnahmen (gesamt: 11.565 m², erforderlich für BPlan: 7.560 m²) - Aushagerung der gesamten Fläche für ca. 5 Jahre: Mahd mind. 3 x pro Jahr inkl. Abfuhr des Mähguts, Verzicht auf Düngemittel
M1	Entwicklung Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (gesamt: 3.084 m², erforderlich für BPlan: 3.084) - Initiale Ansaat-Streifen mit Regiosaatgut (UG 17 Südliches Alpenvorland, artenreiche Blühmischung mit min. 50 % Kräuteranteil), Saatstreifen Breite ca. 2,50 m in Abstand von 5 m quer zur Hangneigung - Pflanzung verschiedener, standortgerechter Obstbäume (3xv mDb StU 12-14); Pflanzabstand ca.

	10 m - Mahd: 2x pro Jahr inkl. Mähgutabfuhr (Juni, August); ggf. zeitlich und räumlich versetzte Mahd und Abräumen Mähgut nach 2-3 Tagen; bei Bedarf ein zusätzlicher Mahdtermin im Mai - Alternativ: Stoßbeweidung (Einzäunung der Obstbäume erforderlich) - Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
M2	Entwicklung artenarmes Extensivgrünland (gesamt: 7.206 m², erforderlich für BPlan: 4.140 m²) - Initiale Ansaat-Streifen mit Regiosaatgut (UG 17 Südliches Alpenvorland, artenreiche Blühmischung mit min. 50 % Kräuteranteil), Saatstreifen Breite ca. 2,50 m in Abstand von 5 m quer zur Hangneigung - Mahd: 2x pro Jahr inkl. Mähgutabfuhr (Juni, August); ggf. zeitlich und räumlich versetzte Mahd und Abräumen Mähgut nach 2-3 Tagen; bei Bedarf ein zusätzlicher Mahdtermin im Mai - Alternativ: Stoßbeweidung (Einzäunung der Obstbäume erforderlich) - Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
M3	Entwicklung artenreiche Säume und Staudenfluren, frisch bis mäßig trockener Standort (gesamt: 1.275m², erforderlich für BPlan: 336 m²) - Ansaat mit Regiosaatgut (UG 17 Südliches Alpenvorland), Mischung mit geeigneten, standortgerechten Kraut- und Staudenarten mit min. 50% Kräuteranteil, Breite ca. 5 m - Mahd alle 2-3 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt - Bei angrenzender Beweidung Schutz durch Zaun

Hinweis zur Pflege für alle Teilbereiche: Aufgrund der starken Belastung mit Jakobskreuzkraut auf den südlich angrenzenden Flächen ist auf die Ausbreitung dieser Problemart zu achten. Ggf. ist die Pflege in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Bei geringer Ausbreitung von Kreuzkraut sollten Pflegegänge mit Einzelpflanzenbekämpfung durchgeführt werden. Bei einer stärkeren Ausbreitung kann das Mahdregime angepasst werden (Mahd vor der Blüte oder späte Mahd zur Keimunterdrückung Lichtkeimer).

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort stellt sich nach Prüfung mehrerer Alternativen als der verträglichste dar. Die Baufläche ist kurzfristig verfügbar. Die Lage ist zentrumsnah und bereits gut erschlossen. Der bestehende Siedungsrand wird abgerundet. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum lässt keine Alternativen zur Ausweisung des Vorhabengebiets als Allgemeines Wohngebiet zu.

Durch die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs wurden für Bebauungsstruktur verschiedene Alternativen entwickelt und die beste Lösung durch eine Jury ausgewählt.

Grundsätzlich ist alternativ zu einer Neuversiegelung von Baufläche die Verdichtung bestehender Wohnflächen oder die Konversion bereits baulich genutzter Flächen vorzuziehen. Die starke Nachfrage nach Wohnraum in Memmingen bedarf jedoch einer Bautätigkeit über die Innenentwicklung hinaus. Unter dieser Voraussetzung ist die Bebauung bereits gut erschlossener Gebiete wie der Allgäuer Straße einer Zersiedlung peripherer ländlicher Räume hinsichtlich des Landschafts- und Klimaschutzes zu bevorzugen.

Weiterhin hätte die Möglichkeit bestanden, das Wohngebiet kleiner auszuweisen und mit der Straße „Auf dem Neubruch“ zu arrondieren. Der Erschließungsaufwand und die Möglichkeit der Lärmschutzbebauung an der Allgäuer Straße wären für ein kleineres Gebiet jedoch weniger effizient.

Auch könnte das Maß der baulichen Nutzung geringer und der Freiflächenanteil im Wohngebiet höher festgesetzt werden. Eine kompakte Bebauung mit umgebenden Grünflächen wurde dieser Alternative vorgezogen, um die Bauflächen möglichst effizient auszunutzen, den Flächenanteil für innere Erschließung gering zu halten und die vorhandenen Grünstrukturen durch die Festsetzung von Grünflächen zur erhalten.

6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ, sowie beim Schutzgut Arten und Lebensräume flächenbezogen (s. Anlage, g&w, Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung, Stand: 19.08.2024).

Die Beurteilung basiert vorwiegend auf den vorliegenden Grundlagendaten und Gutachten (LARS Consult, Umweltbericht zum Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße – West“, Stand 23.08.2019; Harsch, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Quartiersentwicklung „Allgäuer Straße West“, 05.08.2024), sowie mehrerer Ortseinsichten des Büro g&w (Dezember 2023, März 2024, Juli 2024).

Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts kam es zu keinen Unsicherheiten, die die abschließende Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter verhindert hätten. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bezüglich der vorhandenen Grundlagendaten und Fachgutachten liegen nicht vor.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Es wird empfohlen während der Bauarbeiten eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung sollte insb. folgende Maßnahmen begleiten:

- Umgang mit Aushub und Bodenmaterial
- Umgang mit belastetem Bodenmaterial (falls ein Ausbau des vorhandenen Radwegs entlang der Allgäuer Straße erfolgt)
- Maßnahmen zum Schutz des wertvollen Baumbestands während der Bauarbeiten
- Maßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen für die vorkommenden Zauneidechsen während der Baumaßnahmen
- Erfolgskontrolle der Begrünungsmaßnahmen
- Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen

Unvorhergesehene und daher im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen sind durch die Stadt Memmingen zu überwachen.

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Memmingen plant die Errichtung eines Wohngebiets im Geltungsbereich direkt an der viel befahrenen Allgäuer Straße. Der Aufstellungsbeschluss für die hierfür erforderliche Bauleitplanung wurde durch den Stadtrat der Stadt Memmingen am 24.06.2024 getroffen.

Die Bebauungsstruktur wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs durch das Büro Holl Wieden Partnerschaft entworfen. Sie zeichnet sich durch eine kompakte Bebauung aus, welche die wertvollen Grünbestände freihält und neue Grünflächen als Puffer zur Dickenreiser Allee schafft.

Der Geltungsbereich umfasst 4,93 ha. Die heutige Nutzung besteht hauptsächlich aus intensiver Grünlandnutzung; weitere Flächenanteile entfallen auf eine bestehende Siedlung, eine Waldfläche, ein Naturdenkmal, Gartenland sowie Verkehrsflächen. Gemäß der Planzeichnung werden im Geltungsbereich Wohnbauflächen für Geschoßwohnungsbau in offener Bauweise mit einer Lärmschutzbebauung an der Allgäuer Straße, Verkehrsflächen, Grünflächen sowie die bestehende Waldfläche festgesetzt. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Stichstraße von der Allgäuer Straße aus. Das Naturdenkmal Dickenreiser Allee wird nachrichtlich übernommen.

Abgesehen von der denkmalgeschützten Dickenreiser Allee befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Die Dickenreiser Allee sowie der kleine Wald westlich der Dickenreiser Allee sind kartierte Biotope der amtlichen Biotopkartierung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsflächen.

Die klimatische Funktion des Geltungsbereichs als Kaltluftentstehungsgebiet und Gebiet mit lufthygienischer Funktion ist ausgeprägt, da durch die Hanglage und Hauptwindrichtung ein direkter Bezug zu belasteten Bereichen besteht.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird geprägt von hochwertigen Strukturen wie der Dickenreiser Allee, den Gartenflächen und dem Wäldchen. Die stark befahrene Allgäuer Straße mit den östlich davon liegenden Gewerbeflächen bilden hierzu einen starken Kontrast.

Boden-, Bau- und Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die sich durch die Planung ergeben zusammengefasst.

Tab.3: Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Bewertung	Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt)
Arten und Lebensräume	mittel	mittel
Fläche	hoch	mittel
Boden	hoch	mittel
Wasser	gering-mittel	gering
Klima und Luft	hoch	mittel
Mensch	mittel	mittel
Landschaftsbild	mittel	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	mittel	gering

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der gem. Leitfaden ermittelte Ausgleichsbedarf für die geplanten Eingriffe beträgt nach Abzug des Planungsfaktors 40.852 Wertpunkte. Der Ausgleich wird über eine Ausgleichsfläche südlich der BAB 7 an der Anschlussstelle Memmingen Süd kompensiert.

Verfasser:

Kempton, den 27.11.2025

geiger & waltner landschaftsarchitekten gmbh

Burgthaldenstr. 26 • 87435 Kempten
Tel. 0831 197 186-10 • Fax -19
mail@geiger-waltner.de
HRB 13682 • Kempten



i.A. B. Urlbergerger
Dipl. Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
geiger & waltner landschaftsarchitekten gmbh

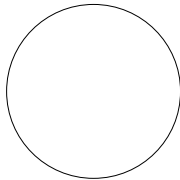
Gezeichnet:

Memmingen, den 27.11.2025

Uwe Weißfloch
- Stadtplanung -

Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Umweltbericht zum Bebauungsplan 102 "Allgäuer Straße West" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den _____

Oberbürgermeister

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

9 FOTODOKUMENTATION



Abb. 1: Grünfläche und Gewerbefläche mit Garten, nördlicher Bereich Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 2: strukturreicher Privatgarten und Feldgehölz im südlicher Teil Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 3: strukturarmer Garten (unten) und Feldgehölz (oben), südlicher Teil Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 4: „Dickenreiser Allee“, Gewerbefläche, Grünland, westlicher Teil Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 5: Laubmischwald, nordwestlicher Teil Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 6: „Dickenreiser Allee“ mit Fußweg + Straße, nordwestlicher Teil Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 7: Allgäuer Straße mit Geh- und Radweg und Ahorn-Allee, östlicher Teil Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 8: „Dickenreiser Allee“, südwestlicher Teil Vorhabenbereich, 11.03.2024



Abb. 8: Ausgleichsfläche Flur Nr. 1924, westlicher Teil, 11.03.2024



Abb. 9: Ausgleichsfläche Flur Nr. 1924, östlicher Teil, 11.03.2024

10 LITERATUR/ QUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.): Kartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz, Biotopkartierung (FIS-Natur, FIN WEB). Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.): Biotopwertliste zur Anwendung der bayerischen Kompensationsverordnung. Stand: 28.02.2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste. Stand: Juli 2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.): Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG. Augsburg. Stand: 04/2018

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.): Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern. Teil 2- Biotoptypen. Augsburg. Stand: 04/2018

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2. Auflage 2007): Der Umweltbericht in der Praxis

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP, 2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

REGIONALER PLANUNGSVERBAND DONAU-ILLER (Hrsg.) (1987): Regionalplan der Region Donau-Iller

STADTPLANUNGSAMT MEMMINGEN (1990): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Memmingen, Memmingen

FM GEOTECHNIK: Geotechnisches Gutachten Erschließung Wohngebiet „102-Allgäuer Straße West“, Memmingen. 15.10.2018

HOLL WIEDEN PARTNERSCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR: Quartiersentwicklung „Allgäuer Straße West“ in Memmingen-Rahmenplan, 01.08.2023 und Gestaltungsleitfaden, 28.05.2024

HOLL WIEDEN PARTNERSCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR: Vorentwurf Bebauungsplan, übermittelter Stand vom 17.10.2024

LARS CONSULT: Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße-West“ Umweltbericht Vorentwurf-Stand 23.08.2019

STADT MEMMINGEN: Bebauungsplan „Allgäuer Straße West“, Satzungsbeschluss xx.xx.202x

11 ANHANG

- Anlage 1a: Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung“ Ausgleichsbedarf
- Anlage 1b: Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung“ Ausgleichsumfang
- Anlage 2: Plan 3.0_Bestand
- Anlage 3: Plan 3.1_Bewertung
- Anlage 4: Plan 3.2_Eingriff
- Anlage 5: Plan 3.3_Ausgleich

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