

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, redaktionell geändert am 16.04.2026
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“ (O44) (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 Vorhabensbereichs 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 Vorhabensbereich 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 Alleebäumen 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 angeeignet wird, kommt es voraussichtlich nur zur Inanspruchnahme von Baugrundstücken als Baustelleneinrichtungsflächen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht erheblich.

Durch die Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans kommt es anlagebedingt zu einer zusätzlichen 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 Erschließung 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 durchwurzelt 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 Lärmmissionen 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

Größräumig 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 Baufeldräumung
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, BaumSchVO 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.

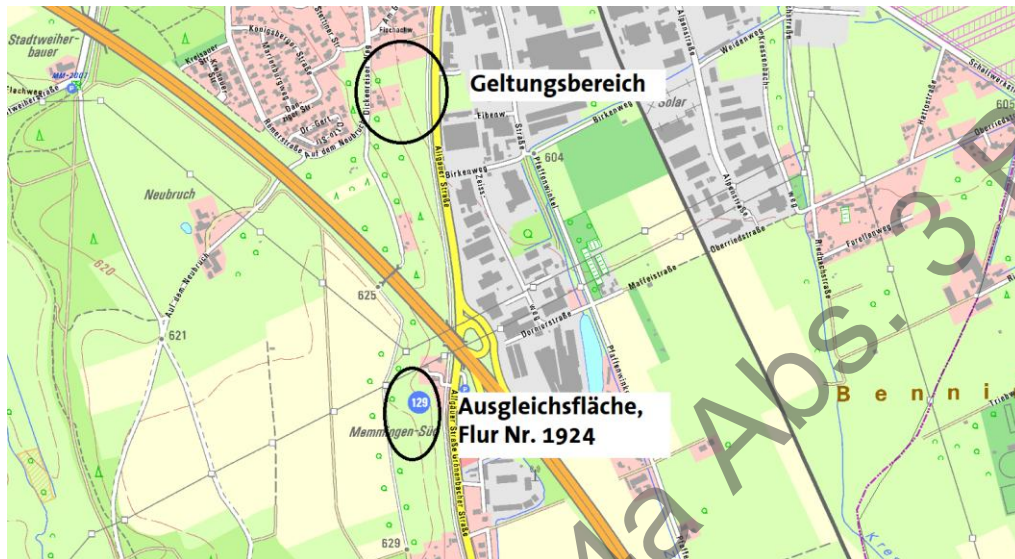


Abb. 5: Lage Ausgleichsfläche und Geltungsbereich (Quelle: www.bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, Abruf am: 21.05.2024)

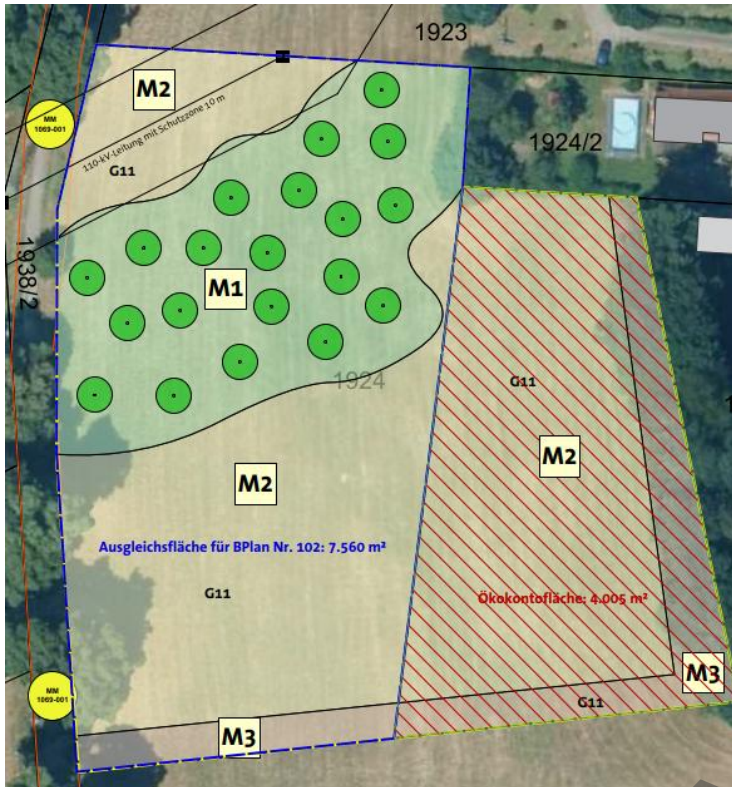


Abb. 6: Ausgleichsfläche Flur Nr. 1924: Maßnahmen und amtli. Biotopkartierung (Quelle: Plan 3.3_Ausgleichsfläche, g&w, Stand: 27.11.2025, o.M.)

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
Vor-ab	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 Blütmischung 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 18 - 20); Pflanzabstand

	ca. 10 m <ul style="list-style-type: none"> - 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) <ul style="list-style-type: none"> - 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) <ul style="list-style-type: none"> - 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 Ausweitung 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,
redaktionell geändert am 16.04.2026

geiger & waltner landschaftsarchitekten gmbh

Bürghaldenstr. 26 • 87435 Kempton
Tel 0831 497 186-10 • Fax -19
mail@geiger-waltner.de
HRB 12082 • Kempton



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

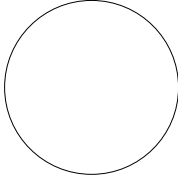
Gezeichnet:

Memmingen, den 27.11.2025,
redaktionell geändert am 16.04.2026

Uwe Weißfloch
- Stadtplanung -

Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ den vorstehenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 102 "Allgäuer Straße West" beschlossen, der hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den _____

Oberbürgermeister

Entwurf nach § 4a Abs. 3 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 § 4a Abs. 3 BauGB

**Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“
Bebauungsplan Stadt Memmingen "Allgäuer Straße West"**

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP pausch.)	Eingriffsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	22.508	3	0,6	40.514
G11 Intensivgrünland	122	3	0,4	146
G11 Intensivgrünland (Überbauung durch Straße)	82	3	1	246
P21 Privatgarten strukturarm	983	3	0,6	1.769
P21 Privatgarten strukturarm	802	3	0,4	962
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	805	3	0,4	966
V51 Verkehrsbegleitgrün (Überbauung durch Straße)	262	3	1	786
V11 Verkehrsflächen, versiegelt	2.849	0	0	0
V12 Fußweg, befestigt (wassergeb. Decke)	78	3	0	0
V31 Rad-, Fuß- und wirtschaftswege, versiegelt	1.079	0	0	0
V32 Rad-, Fuß- und wirtschaftswege, befestigt	257	3	0	0
V51 Verkehrsbegleitgrün	1.246	3	0	0
B313-UA00BK Baumreihen, einheimisch, alt	1.977	13(+)	0	0
L62 Laub(misch)wälder, mittel	4.887	8	0	0
G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	384	8	0	0
B312 Einzelbaum, mittel	49	8	0	0
P21 Privatgarten strukturarm	1.211	3	0	0
P22 Privatgarten strukturreich	1.050	8	0	0
B212-WO00BK Feldgehölze, mittel	565	11(+)	0	0
G11 Intensivgrünland	6.937	3	0	0
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	1.191	3	0	0
Summe	49.275			45.391

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
kompakte Siedlungsstruktur, verdichteter Wohnungsbau, Festsetzung von großzügigen Grünflächen, teilweiser Erhalt wertvoller Biotopstrukturen "Grüner Rahmen"	Erhalt von wertvollen Biotopstrukturen durch kompakte Bauweise und Sicherung von Freiflächen und Biotopflächen	Festsetzung der Bauflächen, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Wald und zu erhaltenden Bäumen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Erhalt der vernetzenden Grünstrukturen und Verbindungen in die freie Landschaft	wichtige Lebensraumvernetzung bleibt erhalten	Festsetzung der Allee als zu erhalten, Festsetzung der angrenzenden Bereiche als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Biodiversität durch Schaffung von ökologisch hochwertigen Grünflächen	Streuobstwiesen als Grünflächen erhöhen die Biodiversität und schaffen Lebensräume für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuer und Insekten	Festsetzung der öffentlichen Grünflächen westlich der Bebauung als Streuobstwiesen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Eingrünung und naturnahe Gestaltung der Baugrundstücke, Wohnstraßen, Innenhöfe und Stellplätze	naturnahe Eingrünung erhöht die Biodiversität und ermöglicht klimatischen Ausgleich	Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen pro m ² Baugrundstück, Festsetzung zu pflanzender im öffentlichen/halböffentlichen Raum gem. § 9 Abs. 1 BauGB

dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Begrünung von Fassaden	Minimierung von Eingriffen durch versickerungswirksame klimatisch ausgleichende Oberflächen	Festsetzung in örtlichen Bauvorschriften
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen mit insektenfreundlicher Beleuchtung	Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf Insekten und Fledermäuse	Aufnahme in Hinweise der Bebauungsplansatzung
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung	Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, Verbesserung des klimatischen Ausgleichs durch oberflächliche Niederschlagswasserrückhaltung	Festsetzung von offenen Entwässerungsmulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Minderung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser, teilweiser Erhalt der Bodenstruktur	Festsetzung der Oberflächenbeläge für bestimmte Erschließungsflächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Summe (max. 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		40.852

Stand: 27.11.2025, redaktionell geändert am 16.04.2026

geiger & waltner landschaftsarchitekten
ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung

Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB

**Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“
Bebauungsplan Stadt Memmingen "Allgäuer Straße West"**

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume gesamt auf Fl. Nr. 1924 Gem. Memmingen										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432*	Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland, mittel - alt	9	3.084	6	-	18.504
2	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	7.206	5	-	36.030
3	G11	Intensivgrünland	3	K132	Artenreiche Säume & Staundefluren, frischer - mäßig trockener Standorte	8	1.275	5	-	6.375
Summe Ausgleichsumfang gesamt in Wertpunkten							11.565			60.909

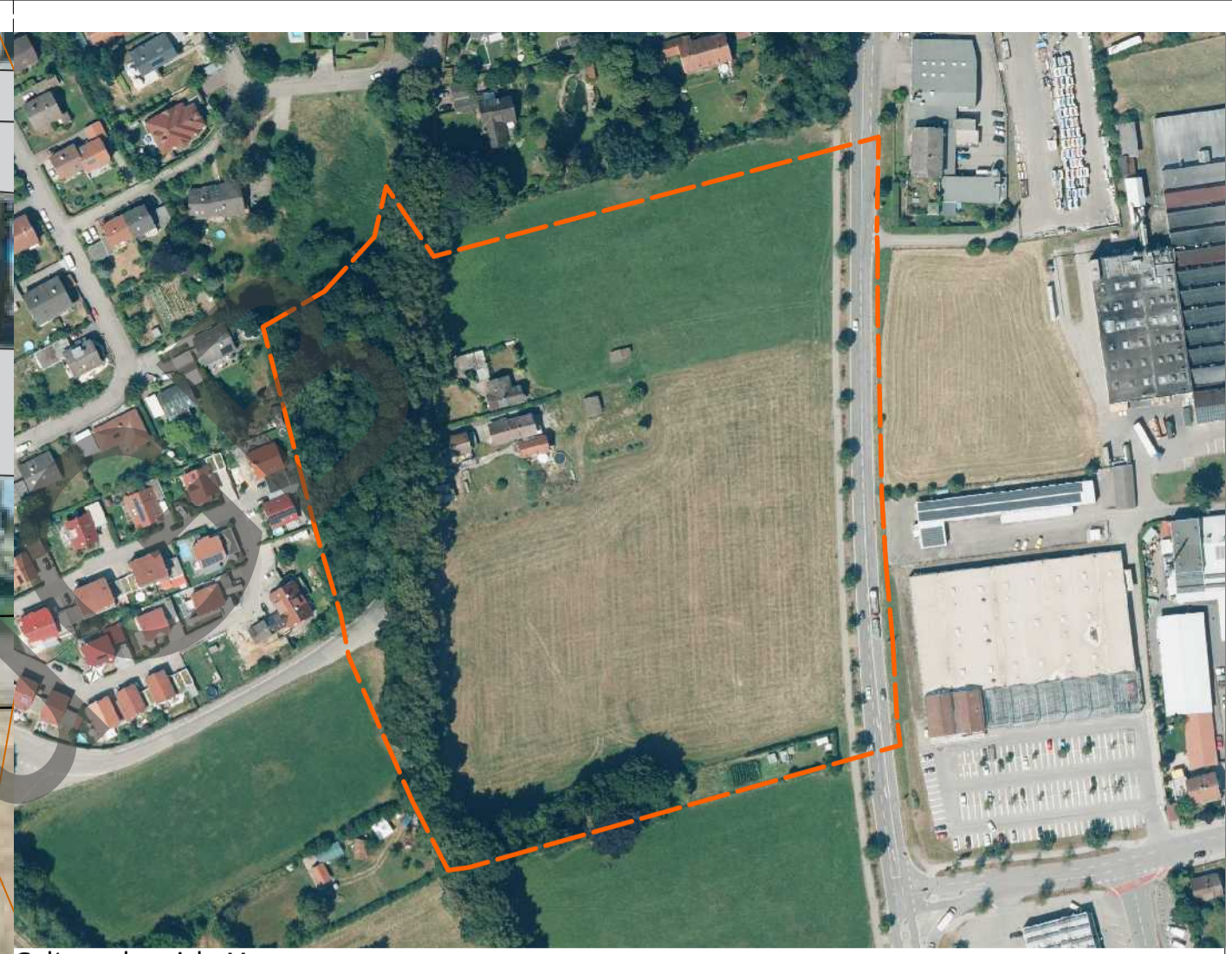
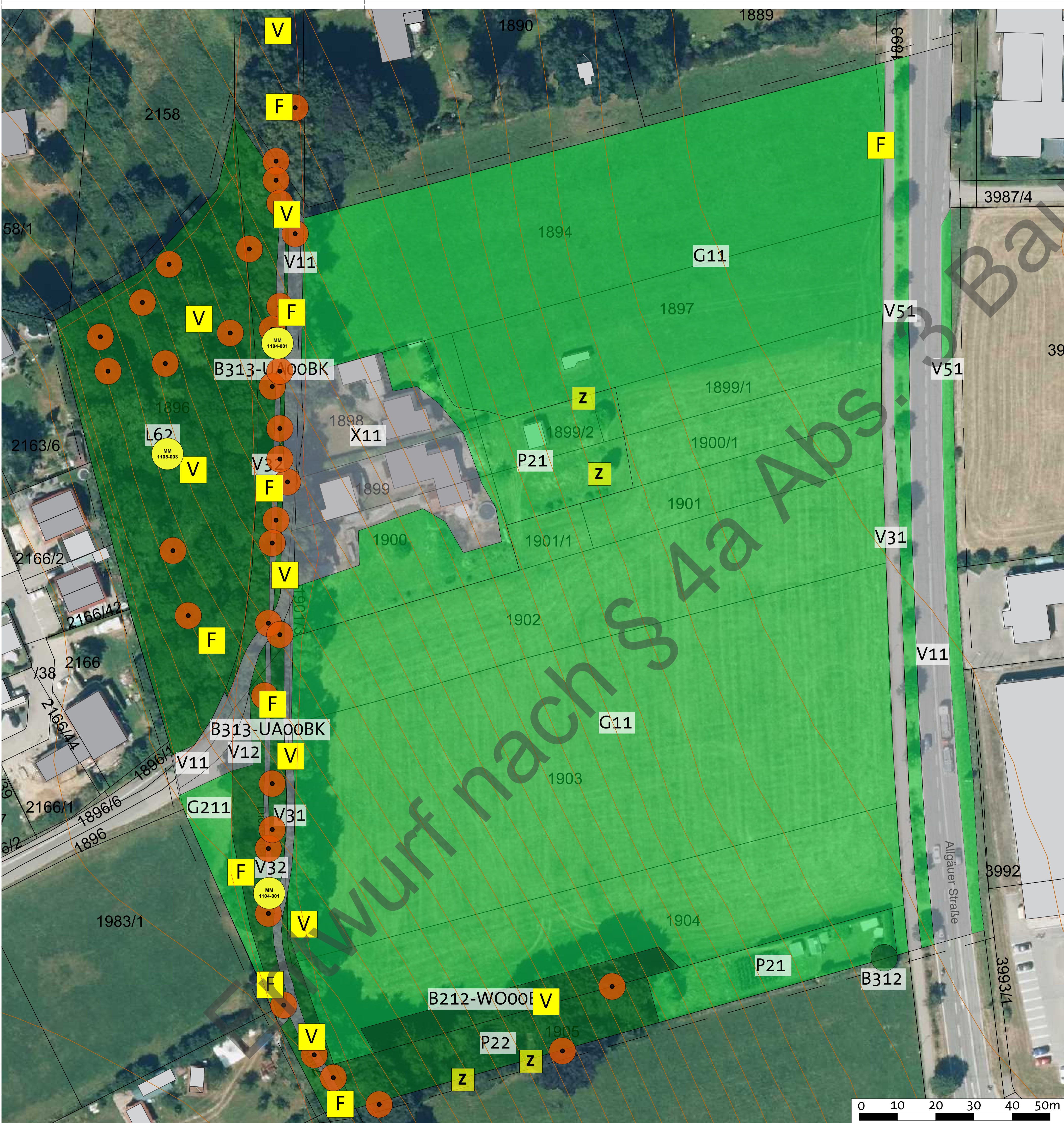
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume erforderlich für gegenständlichen Bebauungsplan										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelung s-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432*	Streuobstbestände mit extensiv genutztem Grünland, mittel - alt	9	3.084	6	-	18.504
2	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	4.140	5	-	20.700
3	G11	Intensivgrünland	3	K132	Artenreiche Säume & Staundefluren, frischer - mäßig trockener Standorte	8	336	5	-	1.680
Summe Ausgleichsumfang BPlan in Wertpunkten							7.560			40.884

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	60.909
Summe Ausgleichsumfang	40.884
Differenz (Ökokonto)	20.025

* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)

Stand: 27.11.2025, redaktionell geändert am 16.04.2026

geiger & waltner landschaftsarchitekten
Ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung



Geltungsbereich, M1:2.500

Legende

Bestand

Biotop- und Nutzungstypen - Bestand

- B313 - UA00BK** Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- B312** Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- B212-WO00BK** Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- L62** Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung
- P22** Privatgarten strukturreich
- G211** Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- G11** Intensivgrünland
- P21** Privatgarten strukturararm
- V12** Fußweg, befestigt (wassergeb. Wegedecke)
- V51** Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
- X11** Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete
- V11** Verkehrsflächen, versiegelt
- V31** Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, versiegelt
- V32** Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, befestigt

Habitatfunktionen

- Z** Zauneidechse
- F** Fledermäuse
- V** Vögel
- Biotopbäume** (Stand: 11.02.2024)

Planungsgrenzen

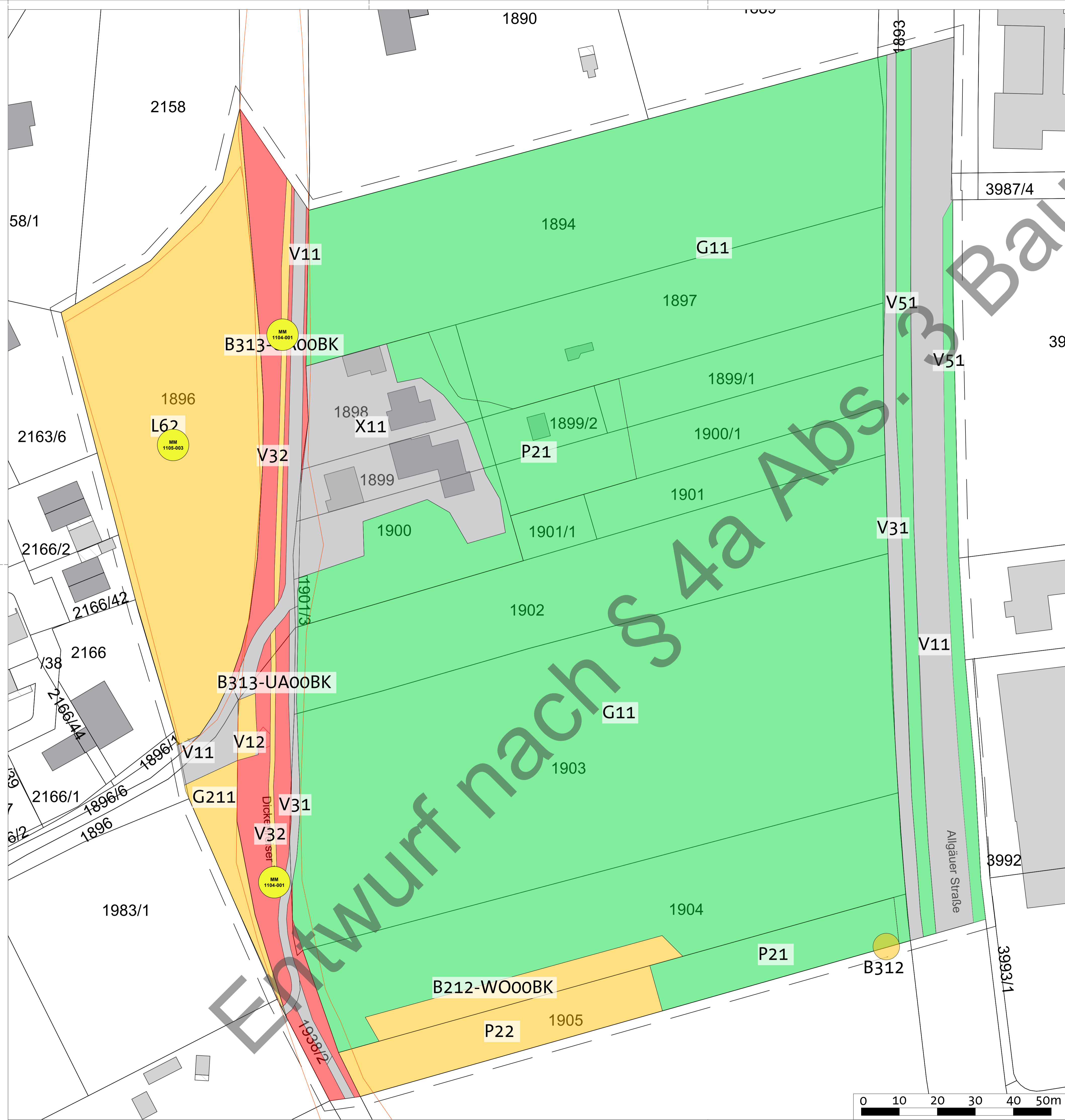
- Flurkarte
- Geltungsbereich (Fläche: 49.282 m²)
- Höhenlinien

Schutzgebiete

- Biotopkartierung

Projekt	
Projekt	Quartiersentwicklung "Allgäuer Straße West", Memmingen
Darstellung	Umweltbericht - Bestand
Planstand	Entwurf
Maßstab	1:500
Projektnummer	536
Plannummer	3.0
Gezeichnet	lb
Datum	27.11.2025, redaktionell geändert am 16.04.2026
Bezugssystem	FFB-Höhe:
	Lage: UTM 32
Plangröße	0,768 / 0,594
Bauherr	Stadt Memmingen Amt 51 Stadtplanung Schlossergasse 1 87700 Memmingen
Planung Landschaftsarchitektur	geiger & waltner landschaftsarchitekten ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung Burghaldegasse 26 Fon 0831-697 186-10 mail@geiger-waltner.de 87435 Kempten (Allgäu) Fax 0831-697 186-19 www.geiger-waltner.de
Planung Architektur	
Grundlagen	- Luftbild: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, 04.06.2024 - Flurkarte: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, 04.06.2024 - Biotopbäume: zur Verfügung gestellt von Dipl.-Biol. Hr. Harsch, 11.02.2024 - Bebauungsplan, Vorentwurf: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, Stand: 08.05.2025

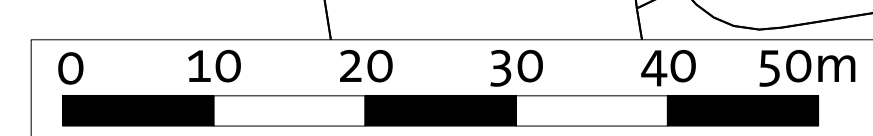


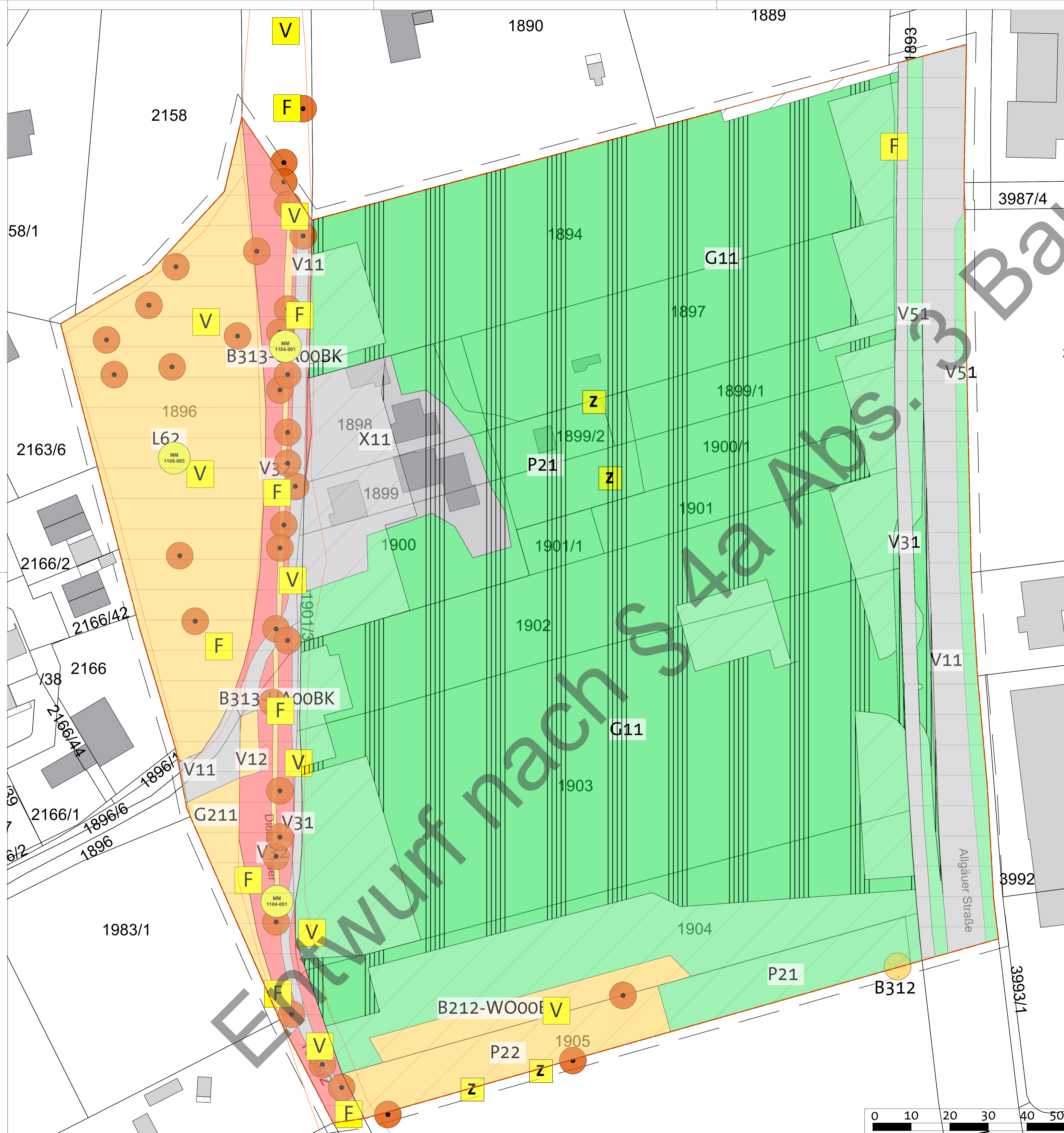


Geltungsbereich, M1:2.500

- Legende**
- Bestand**
- Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen**
- hoch **B313 - UA00BK** Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
 - mittel **B312** Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
B212-WO00BK Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung
P22 Privatgarten strukturreich
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
 - niedrig **G11** Intensivgrünland
P21 Privatgarten strukturarm
V12 Fußweg, befestigt (wassergeb. Wegedecke)
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete
V32 Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, befestigt
 - keine **V11** Verkehrsflächen, versiegelt
V31 Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, versiegelt
- Planungsgrenzen**
- Flurkarte
 - - - Geltungsbereich (Fläche: 49.282 m²)
- Schutzgebiete**
- ⊙ Biotopkartierung

Projekt	Quartiersentwicklung "Allgäuer Straße West", Memmingen		
Darstellung	Umweltbericht - Bewertung		
Planstand	Entwurf		
Maßstab	1:500		
Projektnummer	536		
Plannummer	3.1		
Gezeichnet	lb		
Datum	27.11.2025, redaktionell geändert am 16.04.2026		
Bezugssystem	FFB-Höhe:		
	Lage:	UTM 32	
Plangröße	0,768 / 0,594		
Bauherr	Stadt Memmingen Amt 51 Stadtplanung Schlossergasse 1 87700 Memmingen		
Planung Landschaftsarchitektur	geiger & waltner landschaftsarchitekten ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung Burghaldegasse 26 Fon 0831-697 186-10 mail@geiger-waltner.de 87435 Kempten (Allgäu) Fax 0831-697 186-19 www.geiger-waltner.de		
Planung Architektur			
Grundlagen	<small>- Flurkarte: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, 04.06.2024 - Biotopkarte: zur Verfügung gestellt von Dipl.-Biol. Hr. Harach, 23.02.2024 - Bebauungsplan, Vorentwurf: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, Stand: 08.05.2025</small>		





Geltungsbereich, M1:2.500

Legende

Eingriffsermittlung gem. Vorentwurf BPlan (Stand: 17.10.2024)

- ||||| Eingriff gem. Bebauungsplan (Wohnbebauung, Erschließung)
- ▨ Festgesetzte Grünflächen (eingriffsneutral)
- ▭ kein Eingriff innerhalb Geltungsbereich

Planungsgrenzen

- Flurkarte
- - - Geltungsbereich (Fläche: 49.275 m²)

Schutzgebiete

- Biotopkartierung

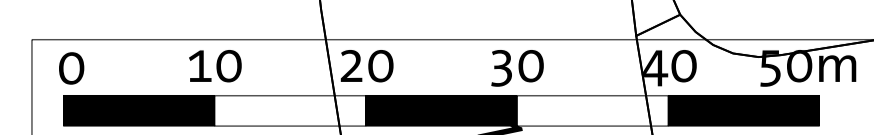
Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen

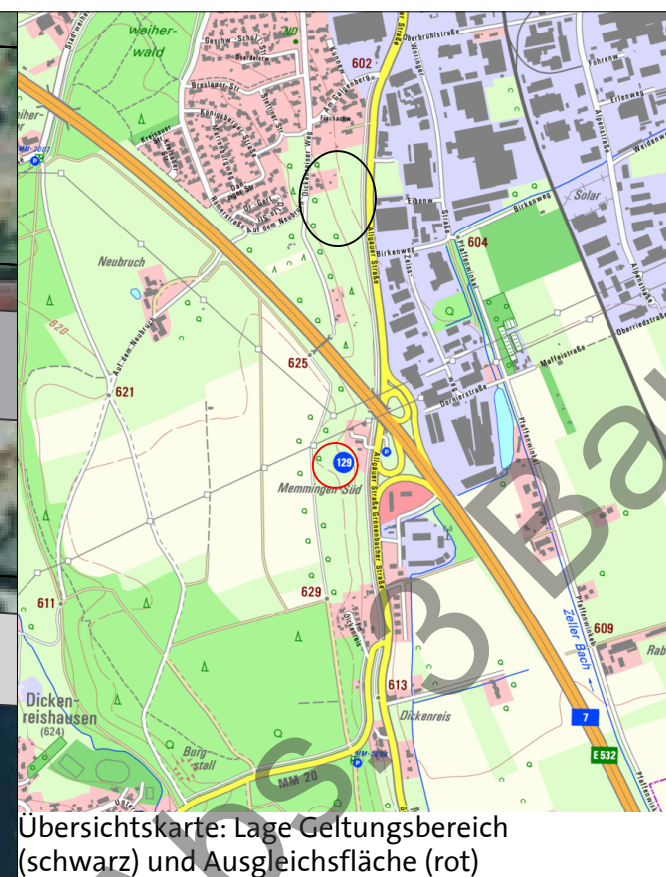
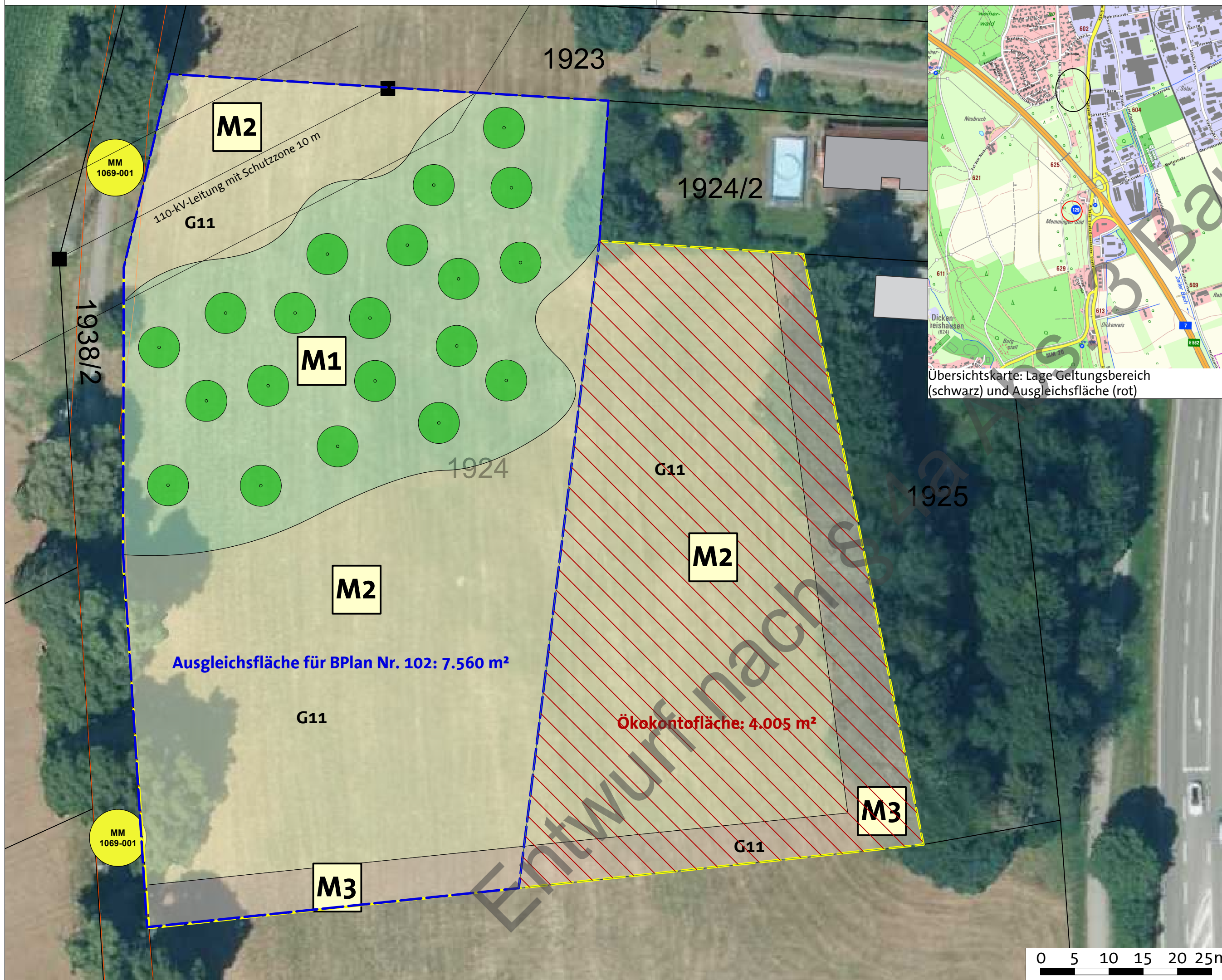
- hoch **B313 - UA00BK** Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- mittel **B312** Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
B212-WO00BK Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung
P22 Privatgarten strukturreich
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- niedrig **G11** Intensivgrünland
P21 Privatgarten strukturarm
V12 Fußweg, befestigt (wassergeb. Wegedecke)
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete
V32 Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, befestigt
- keine **V11** Verkehrsflächen, versiegelt
V31 Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, versiegelt

Habitatfunktionen

- Z Zauneidechse
- F Fledermäuse
- V Vögel
- Biotopbäume (Stand: 11.02.2024)

Projekt	Quartiersentwicklung "Allgäuer Straße West", Memmingen		
Darstellung	Umweltbericht - Eingriff		
Planstand	Entwurf		
Maßstab	1:500		
Projektnummer	536		
Plannummer	3.2		
Gezeichnet	lb		
Datum	27.11.2025, redaktionell geändert am 16.04.2026		
Bezugssystem	FFB-Höhe:		
	Lage:	UTM 32	
Plangröße	0,768 / 0,594		
Bauherr	Stadt Memmingen Amt 51 Stadtplanung Schlossergasse 1 87700 Memmingen		
Planung Landschaftsarchitektur	geiger & waltner landschaftsarchitekten ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung Burghaldegasse 26 87435 Kempten (Allgäu)		Fon 0831-697 186-10 Fax 0831-697 186-19 mail@geiger-waltner.de www.geiger-waltner.de
Planung Architektur			
Grundlagen	<small>- Bebauungsplan Vorentwurf (Büro HWF) zur Verfügung gestellt von der Stadt Memmingen, 17.10.2024 - Flurkarte: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, 04.06.2024 - Biotopbäume: zur Verfügung gestellt von Dipl.-Biol. Hr. Harsch, 11.02.2024 - Bebauungsplan, Vorentwurf: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, Stand: 08.05.2025</small>		





Legende

Planungsgrenzen

- Flurkarte
- - - Grenze Ausgleichsfläche gesamt (Größe: 11.565 m²)
- - - Ausgleichsfläche Zuordnung Bebauungsplan Nr. 102 "Allgäuer Straße West" (Größe: 7.560 m²)
- ▨ Ausgleichsüberschuss, Bevorratung im Ökokonto (4.005 m²)

Biotop- und Nutzungstypen (Bestand)

G11 Intensivgrünland

Schutzgebiete

- ☺ Amtliche Biotopkartierung

Maßnahmen

- M1** Entwicklung Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland, mittel - alt
Fläche: 3.084 m²
- M2** Entwicklung artenarmes Extensivgrünland
Fläche gesamt: 7.206 m²
- M3** Entwicklung artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standort
Fläche: 1.275 m²

Projekt	Quartiersentwicklung "Allgäuer Straße West", Memmingen	
Darstellung	Ausgleichsfläche	
Planstand	Entwurf	
Maßstab	1:500	
Projektnummer	536	
Plannummer	3,3	
Gezeichnet	lb	
Datum	27.11.2025, redaktionell geändert am 16.04.2026	
Bezugssystem	FFB-Höhe:	
	Lage: UTM 32	
Plangröße	0,568 / 0,295	
Bauherr	Stadt Memmingen Amt 51 Stadtplanung Schlossergasse 1 87700 Memmingen	
Planung Landschaftsarchitektur	geiger & waltner landschaftsarchitekten ingenieurbüro für umwelt- und freiraumplanung Burghaldegasse 26 87435 Kempten (Allgäu)	Fon 0831-697 186-10 Fax 0831-697 186-19
Planung Architektur	mail@geiger-waltner.de www.geiger-waltner.de	
Grundlagen	- Luftbild: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, 04.06.2024 - Flurkarte: zur Verfügung gestellt von Stadt Memmingen, 04.06.2024 - Übersichtskarte: BayernAtlas, Bezug am 05.06.2024	

Stadt Memmingen

Bebauungsplan 102 "Allgäuer Straße - West"

Umweltbericht
Vorentwurf - Stand 23.08.2019



GEGENSTAND

Bebauungsplan 102 "Allgäuer Straße - West"
Umweltbericht Vorentwurf - Stand 23.08.2019

AUFTRAGGEBER

Stadt Memmingen

Schlossergasse 1
87700 Memmingen

Telefon: 08331 850-519

Telefax: 08331 850-804

E-Mail: stadtplanung@memmingen.de

Web: www.memmingen.de

Vertreten durch: Oberbürgermeister Manfred Schilder



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

BEARBEITER

Britta Richert - Dipl. Geographin

Memmingen, den 23.08.2019

Britta Richert
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	12
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
2.2	Regionalplan Donau-Iller (15)	12
2.3	Flächennutzungsplan	13
2.4	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	14
2.5	Weitere planerische Grundlagen	16
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	18
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	18
3.1	Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	18
3.1.1	Bestandssituation	18
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	21
3.2.1	Bestandssituation	21
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	28
3.3	Fläche	30
3.3.1	Bestandssituation	30
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	31
3.4	Boden	32
3.4.1	Bestandssituation	32
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	33
3.5	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	34
3.5.1	Bestandssituation	34
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	35
3.6	Luft und Klima	36
3.6.1	Bestandssituation	36
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	37
3.7	Landschaft	38
3.7.1	Bestandssituation	38
3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	39

3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	40
3.8.1	Bestandssituation	40
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	40
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
3.10	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	43
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	43
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	43
4.2	Eingriffsregelung	47
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsermittlung	47
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	50
4.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	50
5	Planungsalternativen	55
6	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	55
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	57
7	Methodik und technische Verfahren	57
8	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	57
9	Maßnahmen zur Überwachung	57
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
11	Quellenregister	62

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Potenziell in den Gehölzen vorkommende Vogelarten	26
Tabelle 2:	Aktuelle Flächennutzung im Geltungsbereich	30
Tabelle 3:	Flächennutzung im Geltungsbereich nach Realisierung des BP	31
Tabelle 4:	Bewertungsschema „Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag/-ausbreitung“	35
Tabelle 5:	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	44
Tabelle 6:	Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, 2003)	48
Tabelle 7:	Eingriffs- / Ausgleichsermittlung	50
Tabelle 8:	Gegenüberstellung Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose	60
Tabelle 9:	Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, 2003)	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan - Bebauungsplan „BP 102 Allgäuer Straße West“, unmaßstäblich	8
Abbildung 2:	Lageplan – Bebauungsplan Nr. 102 Allgäuer Straße West, unmaßstäblich	8
Abbildung 3:	Blick auf den Geltungsbereich Richtung Westen / Südwesten	9
Abbildung 4:	Blick auf die „Dickenreiser Allee“ (hinten links) und die Gehölze auf Privatgrund (hinten rechts).	9
Abbildung 5:	Untersuchungsraum	11
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich	13
Abbildung 7:	Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Memmingen (ISEK), unmaßstäblich	17
Abbildung 8:	Biotope der amtlichen Biotopkartierung im Planungsraum	22
Abbildung 9:	Blick auf die alten Linden des Naturdenkmals "Dickenreiser Allee"	23
Abbildung 10:	Blick auf die Teilfläche 003 des amtlichen Biotops "Hecke und Feldgehölze am südwestlichen Stadtrand"	23
Abbildung 11:	Blick auf die Gehölzbestände innerhalb der Privatgärten auf den Fl.-Nrn. 1890 und 1889	24
Abbildung 12:	Blick auf die brennnesselreiche Grünlandbrache auf Fl.-Nr. 2158	24
Abbildung 13:	Blick vom Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ in Richtung Allgäuer Straße	39
Abbildung 14:	Kompensationsfaktoren für die Ausgleichsberechnung	49
Abbildung 15:	Übersichtslageplan - Ausgleichsflächen A 1 und A 2	51
Abbildung 16:	Lageplan - Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.-Nr. 1924, Gmkg. Memmingen	51
Abbildung 17:	Detailplan – Ausgleichsmaßnahmen A 1 auf Fl.-Nr. 1924, Gmkg. Memmingen	52
Abbildung 18:	Lageplan - Ausgleichsfläche A 2 auf Fl.-Nr. X, Gmkg. XX	54
Abbildung 19:	Detailplan – Ausgleichsmaßnahmen A 2 auf Fl.-Nr. XX, Gmkg. XX	54

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der Stadtrat der Stadt Memmingen hat in seiner Sitzung vom 08.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 102 „Allgäuer Straße – West“ beschlossen. Da der überwiegende Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von attraktivem Bauland in Form von Wohn- und Mischgebietsflächen an der naturdenkmalrechtlich geschützten „Dickenreiser Allee“.

Die Stadt Memmingen verfügt aufgrund ihrer topographischen Gegebenheiten, der Stadtgebietsgrenzen sowie der Lage an zwei stark befahrenen Autobahnachsen über ein ausgesprochen begrenztes Potential, großflächig neue Siedlungsflächen zu Wohnzwecken auszuweisen. Im Bereich des derzeit überwiegend als Grünland genutzten Hangbereichs zwischen der Dickenreiser Allee und der Allgäuer Straße (B 300) ergibt sich nun die Möglichkeit, attraktive Wohn- und Mischgebietsflächen zu entwickeln, um in zentrumsnaher Lage der Wohnbaunachfrage der Bevölkerung aus der Gesamtstadt nachzukommen.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des an die Allgäuer Straße angrenzenden Bereiches eine abriegelnde Mischbebauung mit Geschosswohnungsbauten und Gewerbeflächenanteilen (mind. viergeschossige Bebauung) umzusetzen, während im westlich angrenzenden Hangbereich klassische Wohngebäude (ein bis zweigeschossige Bebauung) in verdichteter Form entstehen sollen. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen werden an den bestehenden Siedlungskörper angebunden.

Im Westen sowie im Süden des Geltungsbereichs werden großflächige Grünbereiche von jeglicher Bebauung freigehalten, um sowohl den Freizeitwert (Schlittenberg) bewahren und einen Spielplatz errichten zu können, als auch die denkmalgeschützte Dickenreiser Allee (mehrere hundert Jahre alte Linden) bestmöglich vor Beeinträchtigungen abzuschirmen. Darüber hinaus wird mit Freihalten des breiten Grünstreifens (Abstandsfläche zur Dickenreiser Allee) im Westen auch die Verkehrssicherungspflicht gegenüber künftiger Wohnbebauung sichergestellt, da eine durch Sturmereignisse oder aufgrund von Überalterung abknickende Linde so nicht im Bereich von bewohnten Gebäuden zu Fall kommen kann.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind diesbezüglich die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zu berücksichtigen.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lechplatten“ (D 64) und in der Untereinheit „Unteres Illertal“ (044) (Meynen/Schmithüsen et.al.). Beim Illertal handelt es sich um eine nur 3 bis 5 km breite flachwellige Landschaft, die während und nach den Eiszeiten mit großen Schottermassen aufgefüllt wurde, wobei im Norden die tieferen Felder des „Unteren Illertals“ liegen. Im Planungsraum spiegelt sich die flachwellige bis wellige Reliefierung wider. Er weist überdurchschnittlich starke Hangneigungen in verschiedene Richtungen 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 des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 1 und 2) umfasst eine Fläche von rund 6,18 ha und befindet sich am südlichen Stadtrand von Memmingen. Der überwiegende Teil des Plangebietes, welcher für die Bebauung vorgesehen ist, wird zurzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin liegen zwei Wohngebäude und eine Schreinerei mit Gärten und zwei kleinen Holzschuppen im Planungsraum. Die Gebäude bleiben im Bestand erhalten. Der östliche Teil der Gärten inkl. der Holzschuppen wird überbaut. Der nördliche Teil des Plangebietes, für den Baurecht geschaffen werden soll, liegt noch im Bereich des bestehenden Wohnbaugebietes „Am Galgenberg“ mit gut eingewachsenen Gärten, die aktuell den Ortsrand bilden. Im Osten verläuft die B 300 (Allgäuer Straße), an die östlich der Gewerbestandort „Woringer Straße / Birkenweg“ anschließt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt das Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ sowie ein Feldgehölz, welches als Biotop Nr. MM-1105-003 in der amtlichen Stadtbiotopkartierung von Memmingen erfasst ist. Im Süden des Geltungsbereiches liegt der „Schlittenberg“, der für die Naherholung eine wichtige Rolle spielt. In Richtung Süden öffnet sich der freie Landschaftsraum. Die Dickenreiser Allee, das Feldgehölz und der Schlittenberg bleiben im Bestand erhalten und werden nicht überbaut. Im südöstlichen Bereich ist eine öffentliche Grünanlage sowie ein Spielplatz im Verbund mit dem Schlittenberg und dem Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ geplant.

Überplant werden folgende Grundstücke, welche alle auf der Gemarkung Memmingen liegen:

- Bereich der nördlich gelegenen Gärten: Südliche Teilflächen (TF) der Fl.-Nrn. 1890 und 1889
- Bereiche Intensivgrünland und Gärten bei der Schreinerei: Fl.-Nrn. 1894, 1897, 1899 östl. TF, 1899/1, 1900 östl. TF, 1901/1 östl. TF, 1901, 1902 östl. TF, 1903 östl. TF und 2158

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden im Bestand erhalten

- Fl.-Nrn. 1896 (Feldgehölz, Forstgrundstück der Stadt Memmingen), 1898 (Wohnbebauung), 1899 (westl. TF, Wohnbebauung, Schreinerei), 1900 (westl. TF), 1901/1 westl. TF, 1902 westl. TF, 1903 westl. TF, 2132/2 und 1938/2 (Dickenreiser Allee)

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 102 „Allgäuer Straße - West“:

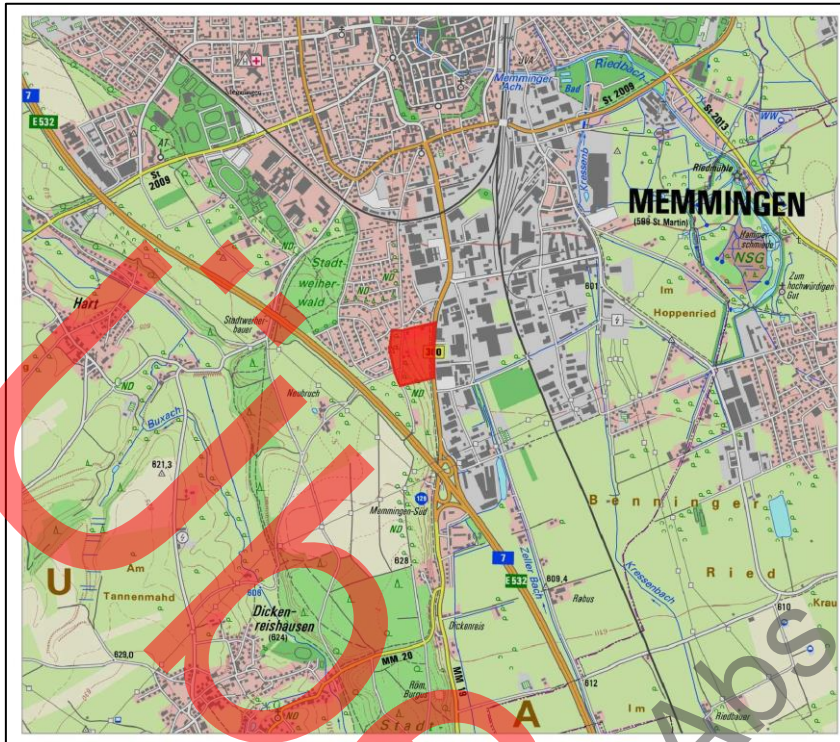


Abbildung 1: Übersichtslageplan - Bebauungsplan „BP 102 Allgäuer Straße West“, unmaßstäblich

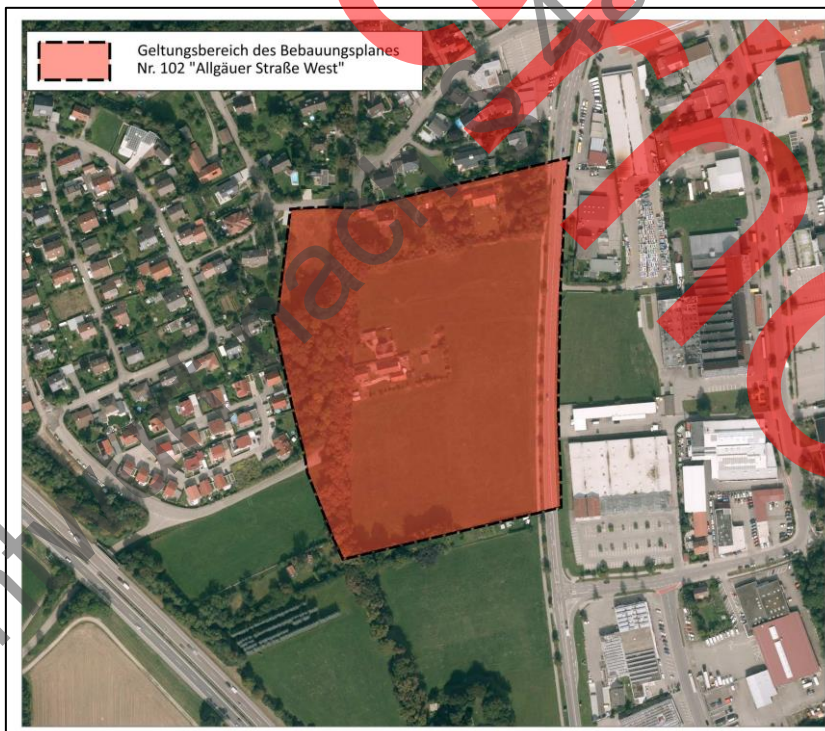


Abbildung 2: Lageplan – Bebauungsplan Nr. 102 Allgäuer Straße West, unmaßstäblich



Abbildung 3: Blick auf den Geltungsbereich Richtung Westen / Südwesten



Abbildung 4: Blick auf die „Dickenreiser Allee“ (hinten links) und die Gehölze auf Privatgrund (hinten rechts).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Westen ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO (Wohngebäude: Einzel- und Reihenhäuser, ein- bis zweigeschossig) sowie im Osten ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt (Riegelverbauung entlang der B 300, drei- bis viergeschossig). Weiterhin werden Wand- und Firsthöhen zwischen 3 m und 14 m (betr. Riegelverbauung) festgesetzt. Innerhalb einer Reihenhausezeile müssen die Wandhöhen einheitlich sein. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Allgäuer Straße und den Dickenreiser Weg optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die Allgäuer Straße verbindet das Plangebiet direkt mit dem Kaisergraben und der Innenstadt. In südlicher Richtung führt die Allgäuer Straße direkt zur Anschlussstelle Memmingen Süd der Bundesautobahn A 7. Somit ist das geplante Baugebiet auch überregional sehr gut erreichbar. Weiterhin wird das Plangebiet durch eine neue Haltestelle im südlichen Bereich an die bestehende Buslinie des ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus besteht über den Dickenreiser Weg eine Fuß- und Radwegeverbindung in den umgebenden Naturraum.

Das geplante Quartier soll größtenteils durch eine einzige Stichstraße erschlossen werden, die parallel zur Allgäuer Straße verläuft und im südlichen Bereich daran anschließt. Dieser Stich endet an einem Wendehammer im nördlichen Bereich und dient als Erschließungszone, von der alle Gebäude über Anliegerwege aus erschlossen werden. Die beiden Einfamilienhausgrundstücke im nordwestlichen Hangbereich werden über den bestehenden Dickenreiser Weg erschlossen. Im südwestlichen Hangbereich ist der Dickenreiser Weg auf Grund der Lage der Alleebäume nicht zur Erschließung geeignet. Senkrecht zum Hang verlaufen zwei Fuß- und Radwege, die das Gebiet in Ost-West-Richtung erschließen und welche die Verbindung vom Dickenreiser Weg zur Allgäuer Straße und zum Spielplatz sicherstellen.

Abwasserbeseitigung, Rückhaltung, Versickerung Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Außenanlagen wird entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000, GVBl. S. 30 zuletzt geändert 22.07.2014, GVBl. S. 286) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW vom 12.01.2000, AIIIMBI. S. 84 zuletzt geändert 17.12.2008, AIIIMBI. 2009 S. 4) auf dem eigenen Grundstück versickert, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Bei Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen sind die NWFreiV, die TRENGW sowie die dazu erlassenen Regelwerke maßgebend. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Memmingen zu beantragen.“

Ver- und Entsorgung

In der Zaunfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche (0,25 m) sind Anordnungen von Masten zur Straßenbeleuchtung und das Aufstellen von Kabelverteilerschränken zu dulden. Bei Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten und sonstigen beengten Straßenverhältnissen sind die Müllgefäße bis zum nächstgelegenen Aufnahmepunkt zu bringen.

Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich der geplanten Grünflächen ist je 350 m² angefangener Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Neben heimischen Obstbaumarten sind vorrangig Laubbäume laut Pflanzliste zu pflanzen. Die Lage ist variabel sofern bei einer Wuchshöhe > 2 m ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2 m eingehalten wird.

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bauphase sind vorzunehmen. In die zeichnerisch festgesetzte Schutzzone des Naturdenkmals „Dickenreiser Allee“ dürfen keine Hauptgebäude errichtet werden (siehe Kapitel 4.1).

Details sind den Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet des gegenständlichen Umweltberichtes umfasst den Geltungsbereich selbst sowie einen ausreichend großen Radius um diesen, der die Erfassung und Abschätzung aller relevanten und derzeit absehbaren Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts zulässt. Für das gegenständliche Vorhaben wurde hier ein Radius von etwa 350 m gewählt.

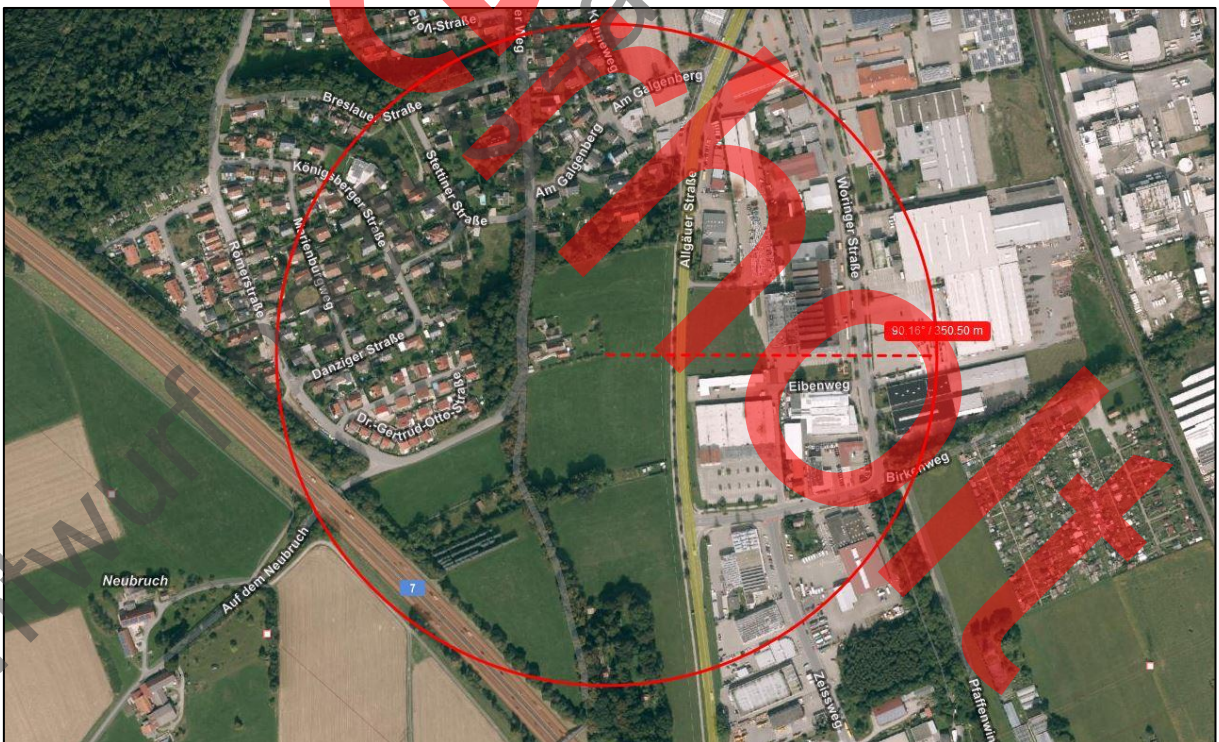


Abbildung 5: Untersuchungsraum

Mit der Wahl dieses Umgriffs ist von einer ausreichenden Abschätzbarkeit aller relevanten Auswirkungen der gegenständlichen Planung auszugehen.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013 mit aktueller Fortschreibung 2018 wird die Stadt Memmingen als Oberzentrum im ländlichen Raum geführt, der vor allem nach Norden und Südosten bereits starke Verdichtungsansätze zeigt. Für diese Raumkategorie sowie für die gegenständliche Planung gibt das LEP die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze vor:

Im Sinne des Landesentwicklungsprogramms sind zunächst bei allen Planungsvorhaben die Grundsatzvorgaben 3.1 - Flächensparen relevant:

„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.“ In diesem Zusammenhang sind auch die Vorgaben der Ziel- und Grundsatzformulierungen 3.3 von Bedeutung, nach denen eine *„Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur“* vermieden werden und neue *„Siedlungsflächen [...] möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“* sind. Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine Fortführung bestehender Siedlungsflächen, die bereits über eine Erschließung verfügen und in ihrer Lage als zentrumsnah bezeichnet werden können, so dass auch ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr hier möglich ist.

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

2.2 Regionalplan Donau-Iller (15)

Analog zum LEP wird die Stadt Memmingen auch im Regionalplan Donau-Iller (15) von 1987 mit insgesamt fünf Teilfortschreibungen als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Memmingen liegt gemäß Karte 1 des Regionalplanes entlang von Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung, der Entwicklungsachse Lindau – München, Biberach - München sowie Ulm - Füssen.

Für das Plangebiet werden im Regionalplan Donau-Iller nur allgemeingültige, raumplanerische Aussagen zur Nutzung der Fläche getroffen. Besondere Gebietsausweisungen sind für das Plangebiet nicht verzeichnet. Der zu überplanende Bereich zwischen dem Dickenreiser Weg und der Allgäuer Straße wird als Wohnbaufläche bzw. als Fläche ohne Kategorisierung dargestellt.

Begrenzt wird die Weiterentwicklung des Stadtgebietes in Richtung Süden durch die A7 als Straße mit überregionaler Bedeutung und die Allgäuer Straße mit überwiegend regionaler Bedeutung. Östlich der Allgäuer Straße ist der gesamte Bereich als gewerbliche Baufläche kategorisiert. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes Donau Iller.

2.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 06.07.1990 rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen stellt für den ca. 6,2 ha großen gegenständlichen Geltungsbereich folgende Nutzungen dar:

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden ragt ein Teil des Mischgebiets bzw. der Wohnbaufläche in den Geltungsbereich, wobei anzumerken ist, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf ist. Der Grünbereich westlich der Dickenreiser Alle ist als forstwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich des Dickenreiser Wegs ist der Bereich der Lindenallee als Grünfläche mit aufgenommen.

Die Dickenreiser Allee ist als Naturdenkmal in den Flächennutzungsplan aufgenommen und in Verlängerung zusammen mit der Straße „Auf dem Neubruch“ als wichtiger Zugang zur Naherholungslandschaft gekennzeichnet.

Als vorbereitende Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

2.4 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Der Planung liegen die folgenden einschlägigen Fachgesetze zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Immissionsschutzgesetzgebung inkl. der entsprechenden Verordnungen, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (TA Lärm, DIN 18005, TA Luft)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung

Im Detail sind für die gegenständliche Planung hier die folgenden Inhalte relevant:

Bodenschutzrecht:

Gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 27.09.2017 sind „schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen [...] so weit wie möglich vermieden werden“. Natürliche Funktionen erfüllt der Boden gemäß § 2 des BBodSchG als: „Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.“

Darüber hinaus benennt das BBodSchG auch Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Über die weiteren Vorgaben des BBodSchG hinaus stellen die gesetzlichen Vorgaben des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert am 12.5.2015 wesentliche, im Rahmen der gegenständlichen Planung zu berücksichtigende Ziele des Bodenschutzes dar.

Wasserschutzrecht:

Wesentlich für den Schutz des Wassers im Rahmen der gegenständlichen Planung ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 18.07.2017. Gemäß § 5 WHG ist jede Person „verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt

anzuwenden, um 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, [...] 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu verhindern.“

Weitere, für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen zum Schutz des Wassers ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz, das in § 1 Abs. 3 Nr. 3 Vorgaben zum Schutz von Binnengewässern trifft. Darüber hinaus profitiert das Schutzgut Wasser jedoch auch indirekt mit, wenn andere Schutzgüter (z.B. Arten und Biotope, Boden, etc.) gezielt gefördert werden.

Naturschutzrecht:

Grundsätzlich sind gemäß § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) „Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind [...]“.

Darüber hinaus sind im Rahmen der gegenständlichen Planung vor allem die Aussagen des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen, wonach „Eingriffe in Natur und Landschaft [...] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können [sind].“

§ 15 BNatSchG ergänzt hierzu die Verursacherpflichten, nach denen der „Verursacher eines Eingriffs verpflichtet [ist], vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen [und] unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Immissionsschutzrecht:

Besonders aufgrund der angrenzenden starken Verkehrsbelastung im Bereich der Allgäuer Straße und der damit verbundenen Immissionen sind im Zuge der Planung auch die Vorgaben des Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. In erster Linie stellt also das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -

BImSchG) die gesetzliche Grundlage für die Berücksichtigung der Immissionsbelange im Rahmen der gegenständlichen Planung dar.

Verordnung der Stadt Memmingen über das Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“

Per Verordnung vom 16.06.1993 ist die alte Lindenallee entlang des Dickenreiser Weges einschließlich der Traufbereiche der Bäume als Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ unter Schutz gestellt. Eine 1. Änderung trat am 01.01.2002 in Kraft. Gemäß § 4 der Verordnung sind „die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder

nachhaltigen Störung des Naturdenkmals einschließlich seiner Traufbereiche der Bäume führen, verboten.“ (...)

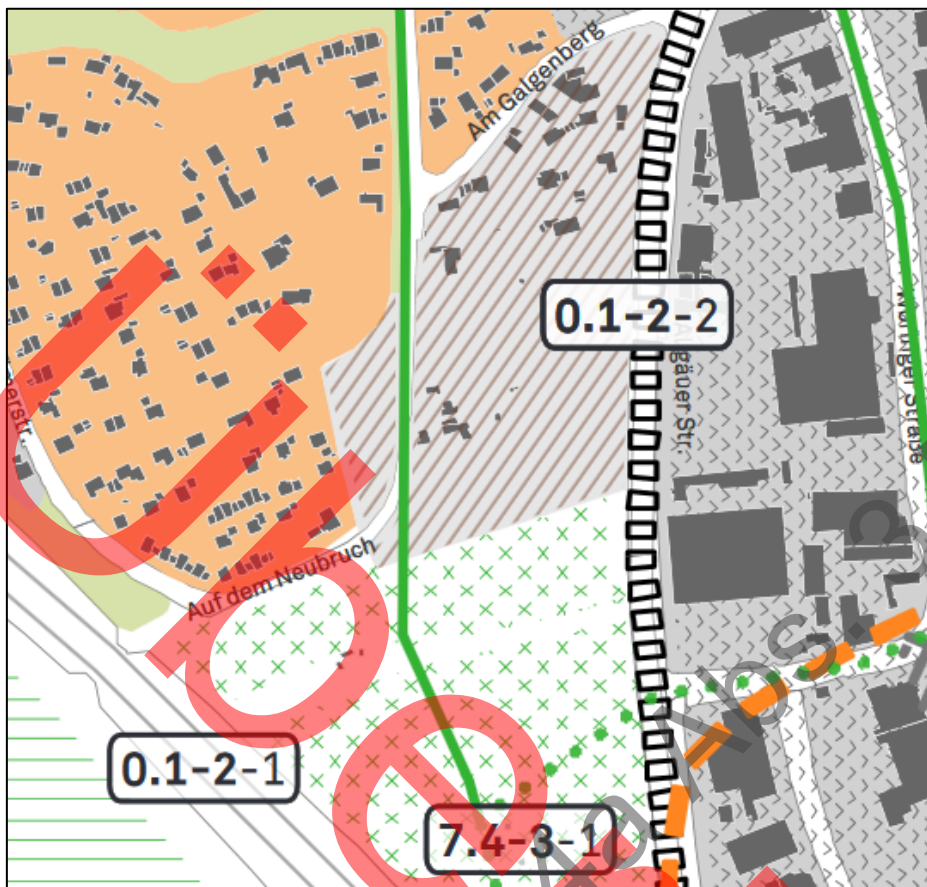
Die gegenständliche Planung berücksichtigt die naturschutz- und verwaltungsrechtlichen Vorgaben. In die Lindenallee wird weder unmittelbar noch mittelbar eingegriffen. Zu den geplanten Neubauten wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ausdrücklich eine „Umgrenzung des Naturdenkmals Dickenreiser Allee“ per Planzeichen festgesetzt. In dieser Schutzzone dürfen keine Hauptgebäude errichtet werden.

2.5 Weitere planerische Grundlagen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Von Ende 2015 bis Ende 2018 wurde für die Gesamtstadt Memmingen ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)“ mit einem planerischen Zeithorizont bis 2030 erarbeitet. Im Rahmen dieser Bearbeitung erfolgte unter anderem eine Analyse der innerstädtischen Landschaftsräume.

Der gegenständliche nördliche und mittlere Planungsraum ist im ISEK bereits für die Siedlungsentwicklung (Wohn- und Mischbebauung) vorgesehen. Die im Süden geplanten Freiflächen sollen gemäß ISEK als innerstädtische Freiräume geschützt und gefördert werden. Der Bebauungsplan orientiert sich demnach an den Vorgaben des ISEK und steht nicht im Widerspruch zu diesem. Konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen sind für den nördlichen und mittleren Planungsraum nicht definiert. Für den südlichen Teil ergeben sich unter anderem Handlungsempfehlungen zur Betonung landschaftsbildprägender, naturlandschaftlicher Morphologien und kulturlandschaftlicher Texturen [7.4-3]. Als Maßnahme wird genannt: „Räumlich prägnante, geomorphologische Hangkante (Schlittenberg) als Wiesenfläche erhalten [7.4-3-1]“. Diese Handlungs- und Maßnahmenempfehlung wird im gegenständlichen Bebauungsplan aufgegriffen. Die Hangkante sowie der Schlittenberg bleiben als Naherholungsraum erhalten. Im Bereich des Naturdenkmals „Dickenreiser Allee“ ist als Ziel der „Erhalt und die Weiterentwicklung wichtiger Freiraumverbindungen“ definiert. Durch den Erhalt des Naturdenkmals und der Einhaltung eines Pufferstreifens zwischen Wohnbebauung und der Allee bleibt diese in ihrem Bestand und ihrer Funktionalität erhalten.






-  Siedlungsentwicklung (Wohn-/Mischnutzung)
-  Schutz, Qualifizierung innerstädtischer Freiräume
-  Erhalt und Weiterentwicklung wichtiger Freiraumverbindungen (Potenzial und Bestand)

Abbildung 7: Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Memmingen (ISEK), unmaßstäblich

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die aktuelle Umweltsituation im Untersuchungsraum darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

3.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Untertlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt.

3.1.1 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Planungsraumes wird als Intensivgrünland genutzt. Gehölzbestände wie die Dickenreiser Allee, Gärten und Feldgehölze bereichern das Landschaftsbild. Im Westen und Norden schließt Wohnbebauung, im Osten die Allgäuer Straße (B 300) mit dem daran angrenzenden,

südlich von Memmingen gelegenen Gewerbegebiet an. In Richtung Süden setzt sich die offene Feldflur fort, die allerdings in ca. 140 Entfernung durch die Bundesautobahn A 7 zerschnitten wird. Der Flughafen von Memmingen liegt ca. 3,5 km östlich vom geplanten Baugebiet entfernt. Im Westteil des Plangebietes wird auf der Fl.-Nr. 1899, Gmkg. Memmingen, eine Schreinerei betrieben. Laut dem schalltechnischen Gutachten der Firma em plan (2019) wurde für das benachbarte Gebäude auf der Fl.-Nr. 1898 ein maximal zulässiger reduzierter Immissionsrichtwert von 50 dB(A) tags festgelegt. Entsprechend des Genehmigungsbescheides ist die Nutzung auf die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Bereits 2016 wurde im Zuge einer Machbarkeitsstudie eine schalltechnische Untersuchung (em plan, 2016) durchgeführt. Das schalltechnische Gutachten kommt bezüglich der gesamten Lärmbelastungen des zukünftigen Wohngebietes zu dem Ergebnis, dass die im Prognosehorizont zu erwartenden Beurteilungspegel in der Größenordnung der städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (tags) liegen. Das Plangebiet liegt zudem nicht in der Nachtlärmschutzzone des Flughafens, so dass insgesamt weder im Tagzeitraum gebietsuntypische Lärmbelastungen, noch im Nachtzeitraum relevante Lärmeinwirkungen im Sinne der Anforderungen der DIN 18005, Beiblatt 1, zu erwarten sind. Weiterhin wurde die gewerbliche Nutzung östlich der Allgäuer Straße sowie der Verkehr vertiefter untersucht. Im Ergebnis sieht das Bebauungsplankonzept eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe mit über vier Geschossen als Riegelverbauung im Osten des Plangebietes vor. Denn bzgl. der Lärmbelastung aus Verkehr kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Schluss, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am östlichen Rand des Plangebietes um bis zu 8 dB(A) überschritten wird. Im allgemeinen Wohngebiet liegen die Pegel bei max. 59 dB(A) und werden damit teilweise auch leicht überschritten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird allerdings überwiegend deutlich unterschritten. Bei den Schallemissionen aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet liegt der Beurteilungspegel um bis zu 1 dB(A) über den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Deshalb werden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen nach Maßgabe der TA Lärm sowie auch eine geeignete Grundrissorientierung bzw. bauliche Maßnahmen an den Fassaden notwendig. Entsprechende Bedingungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Details sind den schalltechnischen Gutachten zu entnehmen (em plan, 2016, 2019).

Der Planungsraum selbst besitzt trotz der teils erheblichen Vorbelastungen eine gewisse Relevanz für die Naherholung. Der von einer alten Linden-Allee (Naturdenkmal) gerahmte Dickenreiser Weg ist als Wanderweg ausgewiesen. Er dient als Zubringer der Wanderroute Allgäu (Wiesengänger-Route). Die Wiesengänger-Route verläuft im Westen des Allgäus durch die Hügellandschaft, im Osten und im Unterallgäu durch die Terrassenlandschaft. Von Memmingen aus führt die Etappe 07 nach Grönbach. Darüber hinaus zieht im Winter der Schlittenberg im Süden des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 1904) viele Besucher an.

Vorbelastungen

Der Planungsraum ist durch die unmittelbar angrenzende viel befahrene B 300, die in Minimaldistanz von ca. 140 m Entfernung von Nordwesten nach Südosten verlaufende A 7, das östlich gelegene Gewerbegebiet sowie den nahegelegenen Flughafen bereits vorbelastet. Diese Faktoren mindern die Wohnqualität und die Erholungswirksamkeit des Raumes.

Bewertung

Der Planungsraum weist zwar eine gewisse Erholungseignung auf, ist aber teils erheblich vorbelastet, so dass die Bestandssituation für das Schutzgut „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“ nur mit „mittel“ bewertet werden kann.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Projektgebietes kann es zu Beeinträchtigungen kommen, welche aber nur vorübergehenden Charakter besitzen. Durch den Bauverkehr können sich temporär zusätzliche Verkehrsbelastungen im Bereich der Allgäuer Straße und des Dickenreiser Weges und den damit verbundenen Wirkungen (Abgase, Lärm, visuelle Belastungen) ergeben. Daraus resultieren Einschränkungen der Wohnqualität für die Anwohner sowie der Erholungswirksamkeit für Wanderer und Erholungssuchende entlang des als Wanderweg ausgewiesenen Dickenreiser Weges mit seiner geschützten Lindenallee. Da die nächstgelegene Wohnbebauung im Westen durch ein ca. 30 bis 50 m breites Feldgehölz (Fl.-Nr. 1896) sowie der Dickenreiser Allee vom Baugebiet abgeschirmt wird, ist allerdings nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität während der Bauphase auszugehen. Für die nur durch Randeingrünungen der Gärten (die bei Bebauung der Grundstücke zum Teil entfernt werden) abgeschirmte nördlich gelegene Wohnbebauung auf den Fl.-Nrn. 1890 und 1889, die beiden Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 1898 und 1899 (inkl. Schreinerei) sowie die an das Flurstück Nr. 2158 angrenzende Wohnbebauung ist allerdings von temporären Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen sowie visuellen Belastungen durch Baumaschinen und -fahrzeuge während der Bauphase auszugehen.

Aufgrund der teils geringen Distanz zu angrenzenden Wohngebäuden sowie der Beeinträchtigung des Wanderweges sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die baubedingten Auswirkungen als „mittel bis hoch“ einzustufen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die typischen anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen, die von einer Wohnbebauung im westlichen Teil des Plangebietes ausgehen, sind auch in diesem Fall anzunehmen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitgeräusche etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch voraussichtlich als nicht erheblich einzustufen. Da die Erschließung im Wesentlichen von der Allgäuer Straße aus erfolgen wird, sind nur geringe verkehrsbedingte Zusatzbelastungen des Dickenreiser Weges und damit auch des Wanderweges sowie der dort angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

Aus der gewerblichen Nutzung der als Mischgebiet vorgesehenen Bereiche, die von der Allgäuer Straße aus erschlossen werden, ist ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsbelastungen werden sich deshalb im Wesentlichen auf die ohnehin stark vorbelastete Allgäuer Straße (B 300) sowie die neue zentral gelegene Erschließungsstraße konzentrieren. Auch werden bestehende Wegebeziehungen oder besondere Blickbezüge nicht unterbrochen.

Insgesamt sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“, als „gering bis mittel“ zu bewerten.

3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

3.2.1 Bestandssituation

Flora

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend mit einer intensiv genutzten Fettwiese bestanden, mit typischen Vertretern wie z.B. Weißklee, Spitzwegerich, Löwenzahn, Weißem Labkraut, Weidelgras, stumpfblättrigem Ampfer, Schafgarbe, Scharfem Hahnenfuß und Gänseblümchen, im Randbereich auch Brennesseln. Auf der Fl.-Nr. 2158 hat sich aus einem Intensivgrünland eine artenarme Brache entwickelt. Auf dem nährstoffreichen Standort dominieren Hochgräser und Brennesseln. Es konnten keine geschützten und gefährdeten Pflanzenarten ermittelt werden und sind hier auch nicht zu erwarten.

Die westlich gelegenen Grundstücke (Fl.-Nrn. 1898, 1899 und westl. TF der Fl.-Nr. 1900 mit Wohnbebauung und Schreinerei) sind mit teils dichteren, zumeist aber eher locker stehenden Gehölzen (Ziergehölze, einheimische Gehölze) und Ziergräsern umfasst, darunter u.a. Hasel, Buche, Bergahorn, Esche, Wolliger Schneeball sowie Elefantengras. Auf Flurstück 1897 setzt sich diese Heckenstruktur bis zu einem kleinen Gartenhaus fort.

Der nördliche Geltungsbereich umfasst große, randlich gut mit Gehölzen eingewachsene Privatgärten auf den Fl.-Nrn. 1890 und 1889, die aktuell den Ortsrand bilden. Die heckenartige Randeingrünung ist aufgebaut aus überwiegend heimischen aber auch standortfremden Gehölzen wie u.a. Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Esche, Wildapfel, Buche, Vogelbeere, Fichte, Liguster, Blutbuche, Stieleiche, Silberweide, Eibe, Thuja und Essigbaum. Diese Bereiche werden regelmäßig gepflegt und zurückgeschnitten. Daran schließen sich unmittelbar höherwüchsige, teils alte Bäume wie Esche, Fichte, Kiefer, Hängebirke, Blutbuche, Vogelkirsche, Lärche, Rotbuchen und Spitzahorn an. Eine Stieleiche weist ein Alter von geschätzt ca. 80 bis 100 Jahren auf, mehrere mittelalte Rotbuchen haben ein Alter von geschätzt ca. 60 bis 80 Jahren.

Auf dem unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 1905 befinden sich private Gartenanlagen mit Beeten, Gartenhäuschen usw., die von Heckenstrukturen eingefasst sind. Im östlichen Teil dominiert hier Thuja, im westlichen Teil finden sich v.a. einheimische Bäume (z.T. alt), darunter Hainbuche und Buche.

Im Geltungsbereich und seiner Nähe befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Auch liegen weder hier noch im näheren Umfeld Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie europarechtlich geschützte Natura 2000-Gebiete. Bei dem nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um das „Benninger Ried“ (Nr. DE 8027-301). Es liegt in ca. 1 km Entfernung östlich des Planungsraumes. Unmittelbare, projektbedingte, negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich die in der amtlichen Biotopkartierung der Stadt Memmingen (siehe Abbildung 8) erfasste „Lindenallee am Dickenreiser Weg nördlich der Autobahn“ (Nr. MM-1104-001), welche durch die Verordnung vom 16.06.1993 (SVBI S 66) der Stadt Memmingen als Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ geschützt ist. Auf der westlichen Straßenseite schließt sich direkt ein weiteres, amtlich kartiertes Biotop an: „Hecke und Feldgehölze am südwestlichen Stadtrand“ (Nr. MM-1105-003). Bestandsbildende Gehölze sind hier u.a. Berg- und Spitz-Ahorn, Esche, Rotbuche, Winter- und Sommerlinde, Stieleiche und vereinzelt Fichte. Lindenallee, Feldgehölz und die Gehölzstrukturen innerhalb der Privatgärten haben eine Funktion als Lebensraum für verschiedene Tierarten und als Trittsteinbiotop.

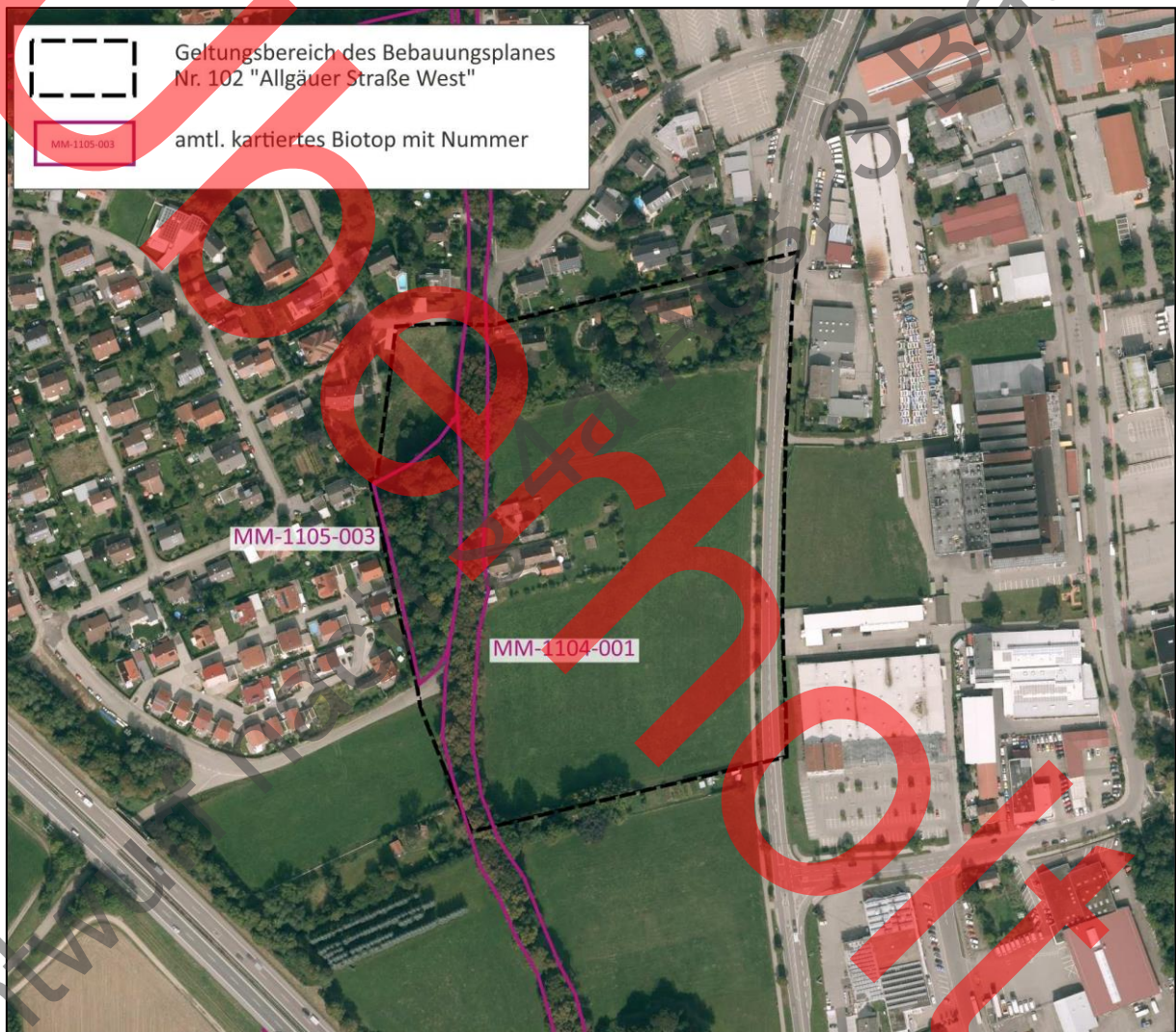


Abbildung 8: Biotope der amtlichen Biotopkartierung im Planungsraum



Abbildung 9: Blick auf die alten Linden des Naturdenkmals "Dickenreiser Allee"



Abbildung 10: Blick auf die Teilfläche 003 des amtlichen Biotops "Hecke und Feldgehölze am südwestlichen Stadtrand"



Abbildung 11: Blick auf die Gehölzbestände innerhalb der Privatgärten auf den Fl.-Nrn. 1890 und 1889



Abbildung 12: Blick auf die brennesselreiche Grünlandbrache auf Fl.-Nr. 2158

Im Umkreis bis ca. 350 m finden sich einige weitere, amtlich erfasste Biotope (z.B. Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze), auf die das Bauvorhaben jedoch wegen der räumlichen Entfernung und dazwischenliegender Gebäudestrukturen keine Auswirkungen hat.

Fauna

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zwei Relevanzbegehungen am 29.03.2018 und am 07.08.2019 von LARS consult durchgeführt. Diese ergaben, dass hinsichtlich der Habitataignung für die Fauna die Dickenreiser Allee, das westlich gelegene Feldgehölz sowie die innerhalb der Privatgärten im Norden des Geltungsbereiches befindlichen Gehölze besondere Relevanz für die Fauna besitzen und hier potentielle Konflikte mit dem geplanten Vorhaben möglich sind. Das Grünland, welches den Großteil des Geltungsbereichs ausmacht, bietet keinen Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten. Konflikte sind vor allem dort zu erwarten, wo Gehölze entfernt werden sollen. Betroffen wären dann potentiell mehrere Fledermausarten und gehölzbrütende Vogelarten (siehe Ausführungen unten). Da die relevanten Gehölze alle auf Privatgrund liegen (Privatgärten auf Fl.-Nrn. 1890 und 1889) und zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, wann und in welchem Umfang tatsächlich Fällungen stattfinden, wurde auf eine gezielte Bestandserfassung verzichtet. Bevor es zu einer Fällung kommt, müssen die Gehölze durch eine Brutvogelkartierung sowie eine Quartierkartierung auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten und Fledermäuse untersucht werden. Werden dabei Brutreviere und Fledermausquartiere gefunden, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden (siehe Kap. 4.1)

In der Artenschutzkartierung ist für den Geltungsbereich nur ein einzelner Fundpunkt (ASK-Nr. 80270151, 1993) im westlichen gelegenen Feldgehölz auf Fl.-Nr. 1896 aufgeführt. Dabei handelt es sich um verschiedene Käferarten. Die Meldung ist 22 Jahre alt und daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr aktuell. Zudem sind keine planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und in den Bereich wird ohnehin nicht eingegriffen.

Säugetiere

Nach der online-Artenliste des LfU¹ kommen in der Stadt Memmingen mehrere Fledermausarten vor.

Der Gehölzbestand auf den Privatgrundstücken im Norden des Geltungsbereichs, sowie die Dickenreiser Allee und der dahinter liegende Gehölzbestand besitzen ein Quartierpotenzial für mehrere Fledermausarten. Vor allem in den alten Linden, aber auch in den anderen älteren Bäumen gibt es mehrere Höhlen und Spalten, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten.

Die kleinen Gartenhäuschen auf den Fl.-Nrn. 1897 und 1899 bieten nur ein sehr geringes Quartierpotenzial für spaltenbewohnende Fledermausarten. Aufgrund der geringen Größe der Strukturen wird höchstens ein Zwischenquartierpotenzial angenommen.

Die Dickenreiser Allee stellt mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Leitstruktur für Fledermäuse dar.

Vögel

Der größte Teil des Geltungsbereichs (Fettwiese) bietet keiner in der online-Artenliste des LfU genannten Vogelart relevante Habitatstrukturen. Dieser Teil des Untersuchungsraums käme nur für

¹ <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=778&typ=landkreis>

Offenlandarten in Frage, jedoch wird durch die nahestehenden Gehölze und Gebäude eine Kulissenwirkung erzielt, die von Bodenbrütern wie z.B. der Feldlerche gemieden wird.

Die Gehölzstrukturen im westlichen Teil des Geltungsbereichs (Feldgehölz und Dickenreiser Allee), auf den Privatgrundstücken im Norden (Fl.-Nrn. 1890 und 1889), die Bestände die an den Geltungsbereich unmittelbar südlich angrenzen sowie eingeschränkt auch die lichten Heckenstrukturen auf den Fl.-Nrn. 1899 und 1900 stellen dagegen für verschiedene Gehölzbrüter einen relevanten Lebensraum dar. Tabelle 1 listet die Brutvogelarten auf, die potenziell in den Gehölzen vorkommen können. Die Artauswahl basiert auf der online-Artenliste des LfU, sowie einer Habitatpotenzialabschätzung.

Tabelle 1: Potenziell in den Gehölzen vorkommende Vogelarten

Art	Wiss	RLB	RLD
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2	3
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	V
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	3	-
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	V
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	-
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	V	V
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	-
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	V	3
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	-	-

Legende:
 RLB = Rote Liste Bayern 3 = gefährdet
 RLD = Rote Liste Deutschland R = extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion
 - = nicht gefährdet G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
 0 = ausgestorben oder verschollen V = Arten der Vorwarnliste
 1 = vom Aussterben bedroht D = Daten defizitär
 2 = stark gefährdet

Bei der aktuellen Planung bleiben die Gehölze im Süden und im Westen des Geltungsbereichs erhalten. Die Gehölze im Norden und mittleren Teil (Privatgärten) werden teilweise überplant, allerdings sind aufgrund der Besitzverhältnisse in näherer Zukunft keine Gehölzentfernungen zu erwarten.

In den Gehölzen brüten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mehrere, sogenannte „Allerweltsvogelarten“, wie der Buchfink oder die Mönchsgrasmücke. Bei diesen Arten ist regelmäßig davon auszugehen, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt, genügend Lebensstätten im Umfeld vorhanden sind, um die ökologische Funktion aufrecht zu erhalten und aufgrund der allgemeinen Häufigkeit und der Verhaltensweisen kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko auftritt. Dennoch unterliegen sie dem strengen Artenschutz des BNatSchG. Um eine Zerstörung von Gelegen bzw. eine Tötung von Jungtieren zu vermeiden, dürfen Gehölze nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar gefällt werden.

Reptilien

Im Stadtbereich Memmingsens sind Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bekannt. Der Geltungsbereich ist in großen Teilen, vor allem im intensiv genutzten Grünland, völlig ungeeignet für die Art. Selbst an Säumen und Übergangsbereichen fehlen wärmebegünstigte, grabbare Rohbodenstellen die von Zauneidechsen zur Eiablage benötigt werden. Außerdem wurden mehrfach Hauskatzen auf der Fläche beobachtet, was für einen hohen Prädationsdruck spricht. In Summe betrachtet bietet der Geltungsbereich somit nur suboptimale Bedingungen für die Zauneidechse, daher ist nicht von einem Vorkommen auszugehen.

Sonstige Arten

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Fische, Insekten, Weichtiere, Pflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen ist auszuschließen.

Vorbelastungen der Flora und Fauna

Vorbelastungen der Vegetation ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Vielschnitt und Düngung / Odeln).

Akustische und visuelle Vorbelastungen sowie Schadstoffbelastungen für die Fauna resultieren aus der bereits vorhandenen Wohnbebauung, der Schreinerei, den Straßen (Dickenreiser Weg, der Allgäuer Straße und der A 7) sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche (Betriebs- und Verkehrslärm, Bewegungen von Fahrzeugen und Menschen, betriebs- und verkehrsbedingte Lärm- und Abgasemissionen).

Bewertung

Vom gegenständlichen Vorhaben wird zum überwiegenden Teil intensiv genutztes Grünland überplant, welches nur eine geringe Habitateignung für naturschutzfachlich relevante Tier- und Pflanzenarten aufweist. Allerdings besitzen die nördlich überplanten Gehölze, die angrenzende Dickenreiser Allee sowie das Feldgehölz ein gutes Habitatpotential für Vögel und Fledermäuse. Darüber hinaus sind die zumeist alten und strukturreichen Gehölzbestände überwiegend in der amtlichen

Stadtbiotopkartierung erfasst und teilweise als Naturdenkmal unter Schutz gestellt, weshalb das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt insgesamt mit „mittel - hoch“ bewertet wird.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Faktoren wirken Lärm, Abgase, Erschütterungen und visuelle Belastungen durch Licht und Bewegungen auf die Tierwelt. Weiterhin wird die Vegetationsdecke im Zuge der Baustelleneinrichtung und Bauarbeiten geschädigt bzw. zerstört. Obwohl die Dickenreiser Allee, das Feldgehölz auf Fl.-Nr. 1896 und die südlich des Schlittenbergs gelegenen teils älteren Gehölzbestände sowie voraussichtlich zunächst auch die Gehölzbestände innerhalb der nördlich des Geltungsbereiches und östlich der Schreinerei gelegenen Privatgärten (Fl.-Nrn. 1890, 1889, 1899, 1900) im Bestand erhalten bleiben, ist baubedingt eine Störung der gehölzbewohnenden Vogelarten während der Brutzeit nicht auszuschließen. Deshalb sollten die Bauarbeiten schon vor der Vogel-Brutzeit begonnen werden und sukzessive während der Vegetationsperiode fortgeführt werden, um zu vermeiden, dass Bruten durch das plötzliche Auftreten von Störungen aufgegeben werden (siehe Kap. 4.1).

Bei Fällungen im Bereich der Privatgärten können Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen zerstört bzw. geschädigt werden. Deshalb müssen die Gehölze vorab durch eine Brutvogelkartierung auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten untersucht werden. Werden dabei Brutreviere gefunden, müssen je nach tatsächlichem Artvorkommen und in Abstimmung mit der UNB geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, beispielsweise eine zeitliche Beschränkung der Fällarbeiten, die Neupflanzung von Gehölzen und / oder das Aufhängen von Nistkästen. Weiterhin sind vor einer Gehölzfällung alle potenziell geeigneten Quartierstrukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind keine Quartiere vorhanden, können die Bäume, unter Berücksichtigung anderer artenschutzrechtlichen Belange, gefällt werden. Werden in den Bäumen Quartiere nachgewiesen, dürfen Fällarbeiten nur im Winter, also außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Vorher müssen, in Absprache mit der UNB, geeignete Ersatzhabitats geschaffen werden, z.B. durch das Aufhängen von Fledermauskästen oder die Extensivierung der forstlichen Nutzung in angrenzenden Wäldern (siehe Kap. 4.1).

Zum Schutz der Gehölzbrüter dürfen Gehölze grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar gefällt werden.

Durch einen Abriss der Holzschuppen (auf Fl.-Nrn. 1897 und 1899) außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Winter, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Unter zwingender Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt demnach mit „gering - mittel“ zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich gehen durch jegliche Überbauung und Versiegelung Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Im Planungsraum ist überwiegend Intensivgrünland durch Überbauung und Versiegelung betroffen, in geringem Umfang auch Gehölzbestände, die sich in den Privatgärten befinden.

Darüber hinaus sind noch weitere typische anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen, die von einer Wohnbebauung im westlichen Teil des Plangebietes auf die Fauna ausgehen, auch in diesem Fall anzunehmen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitgeräusche etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch voraussichtlich als nicht erheblich einzustufen. Da die Erschließung im Wesentlichen von der Allgäuer Straße aus erfolgen wird und eine von der Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhaltende Abstandszone zur Dickenreiser Allee festgesetzt wird, sind nur geringe Belastungen des Naturdenkmals „Dickenreiser Allee“ sowie des westlich angrenzenden Feldgehölz zu erwarten. Inwieweit die Gehölze in den Privatgärten erhalten bleiben, ist zurzeit nicht abschätzbar. In der nächsten Zeit sind hier allerdings keine Fällungen zu erwarten. Grundsätzlich sind auch hier nur die mit einer normalen Wohnnutzung zu erwartenden Belastungen anzunehmen, wie sie auch jetzt schon weitestgehend vorhanden sind.

Aus der gewerblichen Nutzung der als Mischgebiet vorgesehenen Bereiche, die ebenfalls von der Allgäuer Straße aus erschlossen werden, ist tendenziell ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsbelastungen werden sich allerdings im Wesentlichen auf die ohnehin stark vorbelastete Allgäuer Straße (B 300) sowie im Bereich des neuen Erschließungsweges konzentrieren.

Da der Dickenreiser Weg nur für die beiden nordwestlich gelegenen Wohngebäude als Zuwegung genutzt werden soll, ist von keinen wesentlichen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Habitatsituation des Naturdenkmals „Dickenreiser Allee“ und des Feldgehölzes auszugehen. Grundsätzlich dürfte die Riegelverbauung entlang der vielbefahrenen Allgäuer Straße (B 300) sogar zu einer Beruhigung des dahinter liegenden Bereiches beitragen. Das neue Baugebiet wird zudem gut durchgrünt, so dass neue Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Es wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der vorzunehmenden Baumpflanzungen verwiesen. Insgesamt wird gegenüber dem Ist-Zustand der überplante Bereich mittel- bis langfristig deutlich gehölzreicher werden.

Da entlang der Dickenreiser Allee zusätzlich zu den Bestandsgebäuden nur zwei niedriggeschossige Wohngebäude entstehen sollen und ein Schutzabstand zur Dickenreiser Allee festgesetzt wird, bleibt die Funktion als Leitlinie für Fledermäuse erhalten. Die Allee sollte allerdings nicht zusätzlich stark beleuchtet werden (siehe Kapitel 4.1).

Unter der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der ggf. durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit „gering - mittel“ zu bewerten.

3.3 Fläche

3.3.1 Bestandssituation

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits Vorbelastungen durch Flächenversiegelungen vorhanden. Die folgende Tabelle zeigt die aktuellen Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Tabelle 2: Aktuelle Flächennutzung im Geltungsbereich

Flächennutzung im Planungsraum	versiegelte Fläche in m ²	teilversiegelte Fläche in m ²	unversiegelte Fläche in m ²
Intensivgrünland			34.006
Feldgehölz			4.900
Dickenreiser Allee			3.167
Privatgärten			12.270
Verkehrsflächen	6.611		
Gebäude (Wohngebäude, Schreinererei, Holzschuppen)	861		
Gesamt	7.472		54.343

Vorbelastungen

Innerhalb des Eingriffsbereiches existieren nur relativ geringe Vorbelastungen durch Flächenversiegelungen. Als vollversiegelte Flächen sind die Wohn- und Nebengebäude sowie die Verkehrsflächen (Dickenreiser Weg und Allgäuer Straße) anzusehen.

Bewertung

Demnach sind 87,91% der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch unversiegelt. Davon werden ca. 62,58 % landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Mit einem Anteil von 12,09 % sind nur geringe Flächenanteile bereits versiegelt. Unter der weiteren Berücksichtigung, dass täglich große Flächen in Bayern versiegelt werden und im direkten Planungsumgriff bereits hohe Flächenanteile versiegelt sind (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete), erhält das Schutzgut Fläche im Bestand eine „hohe“ Bewertung.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze nur temporär in Anspruch genommen und damit nur kurzzeitig umgenutzt. Da die Baufelder auf der Ebene der Bebauungspläne noch nicht bekannt sind, können diese flächenmäßig auch nicht bilanziert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Arbeitsfelder überwiegend innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen liegen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben werden Flächen dauerhaft versiegelt. Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderwegen, Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Flächennutzung im Geltungsbereich nach Realisierung des Bebauungsplanes wieder:

Tabelle 3: Flächennutzung im Geltungsbereich nach Realisierung des BP

Flächennutzung im Geltungsbereich	versiegelte Fläche in m ²	teilversiegelte Fläche in m ²	unversiegelte Fläche in m ²
Gebäude (neue Wohn- und Gewerbeflächen)	5.999		
Gebäude (alte Wohngebäude, Schreinerie, Holzschuppen)	861		
Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO		3.430	
Öffentliche Grünfläche - Feldgehölz			4.900
Öffentliche Grünfläche – Lindenallee (Naturdenkmal)			3.161
Öffentliche Grünfläche – Wiese mit Spielplatz			9.761
Private Grünflächen			23.123
Straßenverkehrsflächen (neu)	3.969		
Straßenverkehrsflächen (alt)	6.611		
Gesamt	17.440	3.430	40.945

Die Nettoneuversiegelung beträgt damit 13.398 m² (inkl. teilversiegelter Flächen). Gegenüber dem Bestand von aktuell ca. 12,09 % versiegelter Fläche, werden durch das Vorhaben zusätzlich ca. 21,67 %, also insgesamt ca. 33,76 % des Geltungsbereiches dauerhaft versiegelt. Damit bleiben ca. 2/3 des Geltungsbereiches unversiegelt, was darauf zurückzuführen ist, dass ein Großteil der Gehölze und öffentlichen Grünflächen im Bestand erhalten bleiben. In Relation zum Bestand wird allerdings der vorhabenbedingte versiegelte Flächenanteil fast verdreifacht.

Insgesamt betrachtet sind die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche mit „mittel“ zu bewerten.

3.4 Boden

3.4.1 Bestandssituation

Laut dem geotechnischen Gutachten von fm geotechnik (2018) wird die geologische Basis im Planungsraum von tertiärer Oberer Süßwassermolasse bestehend aus Mergel gebildet. Gemäß geologischer Übersichtskarte von Bayern (GÜK 1:200.000) grenzen im Planungsraum drei verschiedene, unterschiedlich alte, geologische Fascies aneinander. Der geologische Untergrund des nördlichen Planungsraums wird oberhalb der tertiären Molasse durch fluviatile Ablagerungen der Würm-Kaltzeit aufgebaut, bestehend aus kiesig-sandigem Niederterrassenschotter, welcher mit Löß und Lößlehm überdeckt ist. Westlich und südwestlich erstrecken sich ältere fluviatile Ablagerungen der Riß-Kaltzeit aufgebaut aus kiesig-sandigem Hochterrassenschotter, welcher ebenfalls mit Löß und Lößlehm überdeckt ist. Östlich bzw. nordöstlich verlaufen jüngere fluviatile Talfüllungen aus dem Holozän aus tonig-sandigem Kies und Schluff.

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 wird das Plangebiet fast ausschließlich von Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Kieslehm (Hochterrassenschotter) geprägt. Der Mutterboden im Plangebiet setzt sich laut geologischem Gutachten aus einem schwach tonigen, stark feinsandigen, sowie humosen Schluff zusammen. Weitere Details sind dem geologischen Gutachten von fm geotechnik (2018) zu entnehmen.

Vorbelastungen / Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt und im Altlastenkataster erfasst. Dennoch konnten im Zuge der Baugrundbeurteilung (fm geotechnik, 2018) belastete Auffüllungs-Bodenhorizonte im Bereich des Gehweges entlang der Allgäuer Straße ermittelt werden. Innerhalb der ca. 0,2 m mächtigen kiesigen Auffüllungen unterhalb der Asphaltdecke und der Kiestragschicht des Gehweges finden sich erhebliche Schadstoffanreicherungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Laut der abfallwirtschaftlichen Kriterien ist dieses Material der Zuordnungsklasse > Z2 der TR LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ bzw. des Leitfadens zum Eckpunktepapier „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen“ einzustufen. Eine Verwertung unter Beachtung der Vorgaben der Regelwerke kommt deshalb nicht in Betracht. Eine Versickerung ist in den belasteten Bereich zu vermeiden.

Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung überwiegend im Ortsbereich. Deshalb wurden die Nutzungseignung und Ertragsfunktion hier nicht bewertet. Nur für den südlichen Teil des Plangebietes liegen Angaben der Bodenschätzung vor. Die Ertragsfunktion wird hier mit „3“ (hoch) bewertet. Den Böden im Bereich der Gehölze kommt eine besondere Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu. Eine besondere Funktion als Sonderstandort für die Vegetation haben sie allerdings nicht. Die Böden sind weder besonders nährstoffarm, trocken oder nass. Die älteren und mächtigeren Böden im Bereich der rißeiszeitlichen Hochterrassenschotter weisen einen hohen Lehmgehalt auf, so dass diesen eine hohe Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion zukommt. Die östlich bzw. nordöstlich verlaufenden jüngeren flachgründigeren Böden aus dem Holozän aus tonig-sandigem Kies und Schluff kommt diesbezüglich eine geringere Eignung zu.

Insgesamt betrachtet kommt dem Schutzgut Boden eine „hohe“ Bewertung innerhalb des Planungsraumes zu, zumal die Böden im Bereich der Hochterrasse eine sehr lange Entwicklungszeit aufweisen.

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem humosem Oberboden und Unterboden sowie die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen zu erwähnen, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen teilweise reduziert werden können. Die nicht überbaubaren Flächen (Grünflächen) werden zumeist als Wiesen- oder Gehölzflächen hergestellt, so dass hier nur geringe, wenn nicht sogar positive Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation festzustellen sind.

Bei den mit Mineralölkohlenwasserstoffen belasteten Böden im Bereich des Gehweges sind die Erdarbeiten nur unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen (siehe Kapitel 4.1 und 9).

Grundsätzlich sind bei der Entfernung, der Zwischenlagerung, dem Wiedereinbau und der Entsorgung der Böden zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.1) sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „hoch“ zu bewerten.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Versiegelung und Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertragsfunktion, der Filter- und Puffer- und Transformationsfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation. Dies gilt jedoch nur für die überbauten / versiegelten und teilweise auch für die verdichteten und teilversiegelten Flächenanteile.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches wird durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (größtenteils GRZ < 0,35, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster etc. für Stellplätze). Es sind, abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Böden im Planungsraum zu erwarten. Da nur ca. 21,67 % des Geltungsbereiches zusätzlich überbaut werden (siehe Kapitel 3.3), sind entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als „mittel bis hoch“ zu bewerten.

3.5 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

3.5.1 Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer. In ca. 250 m Entfernung östlich des Planungsraumes verläuft der „Zeller Bach“. Dabei handelt es sich um einen linken Zufluss des Kesselbachs, des Hauptquellbachs der Memminger Ach.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Trinkwasserschutzgebiet „Benningen“, dieses befindet sich ca. 2 km südöstlich des Planungsraumes, sodass sich diesbezüglich keine projektbedingten negativen Auswirkungen ergeben können. Unmittelbar östlich der Allgäuer Straße, also in wenigen Metern (Minimum ca. 20 m) von der östlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt, liegt ein „wassersensibler Bereich“. Dieser ist von der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner räumlichen Nähe. Die nächstgelegenen überschwemmungsgefährdeten Flächen liegen ca. 5 km westlich des Plangebietes an der Iller.

Der Untergrund des Plangebietes wird laut hydrogeologischer Karte (M 1:500.000) durch fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) gebildet. Diese Ablagerung sind von sandigem Kies, z.T. konglomeriert, geprägt und werden als ergiebige Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten bewertet. Als Grundwasserstauer fungiert die Obere Süßwassermolasse.

Gemäß dem Geohydrologischen Gutachten (FM Geotechnik, 2018) wurde bei zwei Rammkernsondierungen Grundwasser in einer Tiefe von 2,50 (RKS3/18) und 2,84 m (RKS5/18) angetroffen. Beide Punkte liegen am Hangfuß im Bereich von jüngeren fluviatilen Talfüllungen aus dem Holozän. An den weiteren Bohrpunkten, welche alle im westlich angrenzenden Hangbereich liegen, wurde bis in eine Bohr-Tiefe von 4 m (RKS2/18), 5,60 m (RKS4/18) und 7,60 m (RKS1/18) keine grundwasserführende Schicht erreicht.

Analog des Bewertungsschemas (siehe Tabelle 4) ist die Empfindlichkeit des Grundwassers im Planungsraum gegenüber Schadstoffeinträgen am Sondierungspunkt RKS3/18 (im Bereich des Gehweges) mit „hoch“, am Punkt RKS5/18 mit „mittel“ zu bewerten. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes an den anderen Bohrpunkten ist hier die Gefahr eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser mit „gering“ zu bewerten.

Tabelle 4: Bewertungsschema „Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag/-ausbreitung“

Mittlerer GW-Flurabstand	Mächtigkeit der bindigen Deckschichten	Bewertung der Empfindlichkeit
größer als 20 m	---	gering
5 m bis 20 m	größer als 2 m	gering
	kleiner als 2 m	mittel
1,5 m bis 5 m	größer als 2 m	mittel
	kleiner als 2 m	hoch
kleiner als 1,5 m	---	sehr hoch

Insgesamt wird die Bestandssituation für das Schutzgut Wasser mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen und Bauarbeiten potentielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge, unfallbedingt Bau- und Betriebsstoffe, Abfälle) nicht vollständig auszuschließen, da während der Bauphase die grundwasserschützenden Deckschichten verringert werden. Am Hangfuß ist ein baubedingter Schadstoffeintrag in das Grundwasser aufgrund des geringeren Grundwasserflurabstandes am ehesten anzunehmen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kap. 4.1) reduziert, so dass von insgesamt „geringen bis mittleren“ baubedingten Beeinträchtigungen, abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen, auszugehen ist.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Bezug auf die Versickerung des Niederschlagswasser und damit ggf. einhergehenden Belastungen des Grundwassers wurden im gegenständlichen Bebauungsplan folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

„Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000, GVBl. S. 30 zuletzt geändert 22.07.2014, GVBl. S. 286) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW vom 12.01.2000, AIIMBI. S. 84 zuletzt geändert 17.12.2008, AIIMBI. 2009 S. 4) auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Bei Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen sind die NWFreiV, die TRENGW sowie die dazu erlassenen Regelwerke maßgebend. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Memmingen zu beantragen.“

Da keine Vorfluter im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches liegen, sind diesbezüglich keine Betroffenheiten zu erwarten.

Weil im sensibleren Bereich am Gehweg entlang der Allgäuer Straße (geringere Deckschichten, geringerer Grundwasserflurabstand, Vorbelastung durch Schadstoffe) ohnehin keine Versickerung von oberflächennahem Abfluss stattfinden darf, ist hier nur von einer geringen anlagen- und betriebsbedingten Betroffenheit des Grundwassers auszugehen. Alle anderen Bereiche verfügen über ausreichend hohe Deckschichten und Grundwasserflurabstände, so dass von keinen anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen auf das Grundwasser auszugehen ist.

Bei Einhaltung der Vorgaben ist deshalb nicht von einer wesentlichen anlagen- und betriebsbedingten Belastung des Grundwassers auszugehen, so dass abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) als „gering - mittel“ einzustufen sind.

3.6 Luft und Klima

3.6.1 Bestandssituation

Großräumig betrachtet liegt der Planungsraum in der naturräumlichen Einheit „Unteres Illertal“. Die überregionale Klimasituation ist hier im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Memmingen hat ein warmgemäßigtes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,6° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei 943 mm. Juni ist hier der niederschlagreichste Monat, Februar der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Der wärmste Monat ist Juli, der kälteste Januar.²

Der überwiegend als Grünland genutzte Geltungsbereich fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Dem Feldgehölz auf Fl.-Nr. 1896 sowie den Gehölzen im Bereich der Fl.-Nrn. 1890 und 1889 kommt eine gewisse lufthygienische Ausgleichsfunktion zu. Aufgrund der West-Ost gerichteten Hanglage und der überwiegend West-Ost gerichteten Winde fließt die gebildete Frisch- und Kaltluft in Richtung Allgäuer Straße mit angrenzendem Gewerbegebiet, so dass hier ein Emittentenbezug besteht. Darüber hinaus existiert ein Siedlungsbezug zu den beiden Wohngebäuden auf den Fl.-Nrn. 1898 und 1899. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Wiesen- und Gehölzbereiche ist allerdings nicht von bedeutenden Wirkungen auszugehen.

Vorbelastungen

Durch die am östlichen Außenrand des Geltungsbereiches verlaufende Allgäuer Straße sowie die umgebenden Wohn- und Gewerbeflächen ist der Geltungsbereich lufthygienisch bereits stark vorbelastet. In Bezug auf die Klimawirksamkeit bestehen ebenfalls erheblichen Vorbelastungen durch den verkehrsbedingten Ausstoß von Stickoxiden und Kohlenstoffdioxid.

² <https://de.climate-data.org/location/22116/>

Bewertung

Im Planungsraum stoßen kleinklimatisch und von der Belastungssituation her gesehen zwei ganz unterschiedliche Bereiche aneinander. Zum einen der gehölzreiche Oberhang mit den hangabwärts anschließenden Grünlandflächen und weiteren Gehölzbeständen im Kontrast zum stark belasteten ebenen Talraum (Allgäuer Straße und Gewerbegebiet). Der überwiegende Teil des Planungsraumes weist demnach eine „hohe“ Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima auf.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch zur Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen sind auf den Zeitraum der Baumaßnahmen beschränkt und erreichen keine planungsrelevante Intensität. Da die in räumlicher Nähe gelegene aktuelle Wohnbebauung im Bereich der Fl.-Nrn. 1898 und 1899 am Oberhang liegt und zudem im überwiegend windabgewandten Bereich werden die baubedingten lufthygienischen Belastungen zwar nicht gänzlich auszuschließen sein, aber dennoch nicht erheblich ausfallen. Bei einem Baubetrieb auf der Fl.-Nr. 2158 sind kurzzeitige lufthygienische Belastungen der benachbarten Wohngrundstücke nicht gänzlich auszuschließen. Diese sind aber nur von kurzer Dauer.

Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO², Stockoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Durch die temporäre Wirkung sind die baubedingten Auswirkungen aber als geringfügig zu bewerten.

Insgesamt betrachtet werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ mit „gering bis mittel“ bewertet.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ausweisung der Fläche als Wohn- und Mischgebiet wird sich auf die lufthygienische Situation vor Ort nicht erheblich auswirken, da mit der geplanten Nutzung (inkl. dem verursachten Verkehr) nur geringfügige Luftschadstoffemissionen auftreten, die kaum über die bereits bestehenden Vorbelastungen hinausgehen werden. Da das geplante Mischgebiet entlang der bereits stark vorbelasteten Allgäuer Straße auf tieferem Gelände situiert wird und auch die Erschließung der gewerblichen Flächen unmittelbar über die Allgäuer Straße verläuft, ist nicht mit erheblichen Luftschadstoffmehrbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen, zumal hier die Hauptwindrichtung und die Hanglage den Abtransport der Luftmassen in ohnehin bereits stärker belastete Räume begünstigen.

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächen, kommt es allerdings zu einer Veränderung des Mikro- und Lokalklimas in der Form, dass durch die Asphaltdecken und die Gebäude eine gegenüber dem Umland stärkere Aufheizung der Flächen im Sommer und eine Abkühlung im Winter resultieren. Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind

jedoch nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich gut durchgrünt wird. Ein Luftmassentransport hangabwärts ist aufgrund der Situierung der Gebäude und der großflächigen Grünbereiche noch möglich.

Zusammenfassend betrachtet werden die vorbelasteten Bereiche um die Allgäuer Straße durch das geplante Vorhaben lufthygienisch noch etwas stärker belastet, für die westlich gelegenen Wohngebäude dürften sich aufgrund der oben beschriebenen standörtlichen Bedingungen und der Situierung keine nennenswerten lufthygienischen und kleinklimatischen Beeinträchtigungen ergeben. Die lufthygienische und kleinklimatische Situation wird sich aber für die nördlich gelegenen Wohngebäude auf Fl.-Nrn. 1890 und 1889 verschlechtern, wenn die auf den Grundstücken befindlichen alten Gehölzbestände im Zuge der Bebauung entfernt werden müssen. Die gegenüber Luftschadstoffen abschirmende und temperatenausgleichende Wirkung der großen alten Bäume wird dann entfallen. Deshalb sollten wo möglich - auch aus naturschutzfachlicher Sicht - die alten Bäume erhalten bleiben.

Gemindert werden die klima- und lufthygienisch relevanten Belastungen durch die geplante lockere Bebauung und die Verwendung wassergebundener bzw. offenporiger Belagsflächen sowie eine großzügige Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebietes (siehe Kapitel 4.1).

Die anlage- und betriebsbedingten Kfz-Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO², Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Auch der Energieverbrauch, der aus der gewerblichen Nutzung sowie der Wohnnutzung resultiert, ist als klimarelevant zu werten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, der guten Durchgrünung und der bereits vorhandenen Vorbelastungen ist die zusätzliche anlagen- und betriebsbedingte Belastung des Schutzgutes Luft und Klima als „mittel“ zu bewerten.

3.7 Landschaft

3.7.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt im Süden von Memmingen im Übergangsbereich von städtischen Wohn- und Gewerbeansiedlungen zum freien Landschaftsraum. Vor Ort bestimmen landschaftlich visuelle Gegensätze das Landschaftsbild. Die obere Hangkante wird von der landschaftlich reizvollen Lindenallee (Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“) mit angrenzenden Gehölzbeständen geprägt (visuelle Leitlinie), an die sich hangabwärts zunächst das Grünland mit kleinflächiger, dörflich wirkender Wohnbebauung anschließt. Unmittelbar am Hangfuß verläuft dann die stark befahrene Allgäuer Straße mit östlich angrenzenden gewerblich genutzten großen Gebäuden. In Richtung Süden öffnet sich der freie Landschaftsraum mit eingestreuten landschaftsbildbereichernden Gehölzbeständen, welcher allerdings in ca. 140 m Entfernung durch die Bundesautobahn A 7 zunächst zerschnitten wird. Von der Allgäuer Straße aus bestehen positive Blickbezüge zu den Gehölzbeständen am Ortsrand. Bedeutende Blickbezüge bestehen allerdings nicht.

Vorbelastungen

Die Blickbezüge zur Dickenreiser Allee sind durch die vorgelagerten beiden Wohngebäude und die Schreinerei bereits vorbelastet. Weiterhin sind die Blickbezüge von der Lindenallee in Richtung Osten

erheblich durch die Allgäuer Straße und das dahinterliegende Gewerbegebiet vorbelastet (siehe Abbildung 13). In Richtung Süden folgt dann bald die A 7. Das Landschaftsbild des Planungsraum ist demnach bereits erheblich vorbelastet.



Abbildung 13: Blick vom Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ in Richtung Allgäuer Straße

Bewertung

Aufgrund der teils erheblichen Vorbelastungen, unter Berücksichtigung der landschaftlich sehr ansprechenden Dickenreiser Allee (vor allem im Nahbereich) und der attraktiven Ortsrandeingrünung innerhalb der Privatgärten, wird zusammenfassend betrachtet das Landschaftsbild im überplanten Gebiet und seiner näheren Umgebung in seinem Bestand mit „mittel“ bewertet.

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung ist mit optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z.B. durch Lagern des Bodens sowie durch Baumaterialien, Baufahrzeuge, Kräne etc., zu rechnen. Landschaftlich reizvolle Blickbezüge in Richtung der Dickenreiser Allee und der alten Gehölzbestände in den Gärten werden baubedingt beeinträchtigt. Diese Auswirkungen sind jedoch nur auf die Dauer der Baumaßnahmen beschränkt und werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mit „mittel“ bewertet.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern und die Einschränkung der Blickbezüge zu der landschaftlich reizvollen „Dickenreiser Allee“ und der alten Gehölzbestände in den Privatgärten. Die geplante Bebauung des

Geltungsbereichs wirkt sich mit im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen von 3 bis max. 14 m auf das Landschaftsbild vor allem im Nahbereich aus. Bedeutende Fernwirkungen sind durch die bereits vorhandenen Vorbelastungen und die Situierung (umgeben von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie südlich vorgelagerten Gehölzen) nicht gegeben. Von der Allgäuer Straße und seinem angrenzenden Gehweg aus gesehen werden die Blickbezüge zur Dickenreiser Allee und den weiteren Gehölzen durch die neuen Gebäude unterbrochen. Ausgehend von der Dickenreiser Allee und dem dort verlaufenden Wanderweg, stellt die künftige Bebauung bzgl. der Erholungswirksamkeit gegenüber dem Ist-Bestand sogar einen Gewinn dar, da Blickbezüge zu der stark befahrenen Allgäuer Straße unterbrochen werden und die geplante Riegelverbauung lärmindernd wirkt. Werden die grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Maßnahmen zur Randeingrünung und Pflanzgebote etc.) umgesetzt und die Gärten gut begrünt, ergibt sich gegenüber dem Ist-Bestand demnach sogar eine Verbesserung der Situation für Erholungssuchende. Darüber hinaus sind für die Fassadenflächen ausschließlich Materialien mit heller Farbgebung und zurückhaltenden Strukturen zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Bei Beachtung dieser Vorgaben, können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft deutlich minimiert werden.

Zusammenfassend betrachtet, sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft mit „mittel“ zu bewerten.

3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes und seinem nächsten Umfeld liegen laut dem Bayerischem Denkmaltatlas keine Boden-, Bau- und Kulturdenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal sowie ein kulturhistorisch bedeutsames Ensemble liegen nördlich in ca. 1 km Entfernung vom Planungsgebiet. Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. D-7-8027-0096 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der hochmittelalterlichen Kernstadt von Memmingen“ und das Ensemble Nr. E-7-64-0001 „Altstadt Memmingen“.

Innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes liegen als „sonstige Sachgüter“ zwei Holzschuppen.

Die Bestandsbewertung des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter fällt demnach „gering“ aus.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Geltungsbereich liegen keine Boden-, Bau- und Kulturdenkmäler, so dass auch keine Betroffenheiten in Bezug auf das Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“ bestehen.

Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile,

Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

Die beiden Holzschuppen werden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt und überbaut.

Unter der Voraussetzung, dass diese fachlichen Vorgaben des Bebauungsplanes hinreichend umgesetzt werden, sind die Auswirkungen des geplanten Projektes auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter als „gering“ einzustufen.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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 die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich durch das geplante Vorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Wechselwirkungen des Schutzgutes Mensch mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Flächenversiegelung, Entfernung der Vegetation → Verlust landwirtschaftlich genutzter Böden (Nahrungsmittelproduktion) → Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren → Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion sowie Veränderung der Grundwasserneubildung (Trinkwassernutzung) und der Retentionsfunktion der Böden; Ausstoß gesundheitsschädlicher Abgase und Stäube (Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen); verkehrs- und betriebsbedingte akustische und visuelle Belastungen für Mensch und Tierwelt; Verringerung der Kaltluftproduktion

Das Schutzgut Mensch tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Landschaft, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Zerstörung/Schädigung der Vegetationsdecke → Natur als wesentliche Lebensgrundlage des Menschen → Genpool; Pflanzen als Frischluftproduzenten und Filter für Luftschadstoffe sowie zur Reduktion klimarelevanter Gase und als Nahrung, Erholungsfunktion der Natur; Veränderung der biotischen und abiotischen Ausgangsbedingungen für die Bodenbildung durch Verlust/Schädigung/Veränderung der Vegetationsdecke ↔ Veränderte Böden liefern andere Wuchsbedingungen für Pflanzen ↔ Veränderung der Habitatfunktionen, Pflanzen sind strukturbildend und damit auch bedeutende Landschaftselemente

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes Fläche mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Verlust von Flächen durch Überbauung, die der Nahrungsmittelproduktion und als Lebensraum dienen ↔ Verlust von Böden und ihren Funktionen ↔ Zerstörung bzw. Änderung der Standortbedingungen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Veränderung des Landschaftsbildes; Veränderung des Abflussregimes und der Niederschlagsversickerungsrate ↔ Veränderung des Retentionsvermögens der Böden ↔ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate; Verringerung der Kaltluftproduktion → Beeinträchtigung menschlicher Gesundheit.

Das Schutzgut Fläche tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima

Wechselwirkungen des Schutzgutes Boden mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Bodenzerstörung bzw. Störung des Bodengefüges durch Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung ↔ Änderung der biotischen und abiotischen Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere → Verlust fruchtbaren Bodens; Zerstörung bzw. Störung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → damit auch Zerstörung/Veränderung landschaftsbildprägender Strukturen; Zerstörung bzw. Veränderung der Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion des Bodens ↔ daraus resultierende Schadstoffbelastungen der Umwelt; Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Starkniederschlägen; Schädigung/Zerstörung des Bodens → Schädigung von Kultur- und Sachgütern möglich

Das Schutzgut Boden tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima, Schutzgut Fläche, Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen des Schutzgutes Wasser mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Stoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer; Veränderung des Abflussverhaltens und der Trinkwasserqualität ↔ veränderte Lebens- und Standortbedingungen für Menschen, Pflanzen und Tiere ↔ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ↔ Erhöhung des Hochwasserrisikos

Das Schutzgut Wasser tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wechselwirkungen des Schutzgutes Klima und Luft mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Verringerung der Kaltluftproduktion durch Flächenversiegelung ↔ Verringerung der Frischluftzufuhr, Auswirkungen auf den Klimawandel; Luftverschmutzung durch Abgase, Stäube → Stoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer sowie Boden ↔ Veränderung der Lebensbedingungen von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Klima und Luft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wechselwirkungen des Schutzgutes Landschaftsbild mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke bzw. Flächennutzungen → Änderung der floristischen und strukturellen Ausstattung → Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft ↔ Beeinflussung/Veränderung der Lebensräume von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Landschaft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und Sachgüter mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkfaktoren: Da keine kulturhistorischen Schutzgüter im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nachgewiesen wurden, ist von keinen projektbezogenen Wirkungen auf dieses Schutzgut auszugehen. Potentiell besteht bei allen Grabungen aber die Gefahr der Zerstörung bzw. Beschädigung kulturhistorischer Zeugnisse oder Sachbeschädigungen im Zuge der Bauarbeiten.

Das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden.

3.10 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Der Geltungsbereich würde bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich sowie als Gärten (Mischbauflächen im Norden) genutzt werden. Nachdem der Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen hier diese Nutzungen vorsieht, wäre auch die Entwicklung anderweitiger Bebauungen vorerst nicht anzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde demnach die bestehende Nutzung weiter fortgeführt werden, so dass die aktuellen Beeinträchtigungen ebenso bestehen bleiben würden. Es käme jedoch auch nicht zu den oben beschriebenen Auswirkungen einer Wohn- und Mischbaunutzung auf die Schutzgüter. Die neu entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft blieben somit aus, allerdings auch die als Ausgleich vorgesehene ökologische Aufwertung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 5: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Menschen	Lärm- und Schadstoffbelastung, Brandereignisse	<p>Entlang der zur Allgäuer Straße gerichteten Fassaden werden keine schützenswerten Aufenthaltsräume zugelassen, sofern sie offenbare Fenster zur Straßenseite aufweisen (Ausnahmen sind unter bestimmten Bedingungen zulässig, siehe planungsrechtliche Festlegungen).</p> <p>An bestimmten markierten Fassadenseiten sind Schlafzimmer nur zulässig, wenn passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden können.</p> <p>Eine schalltechnische Eignung der Konstruktion zur Einhaltung der jeweiligen zulässigen Immissionsrichtwerte ist nachzuweisen.</p> <p>Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen werden ggf. kenntlich gemacht. Die Bauflächen werden so gestaltet bzw. angelegt, dass ein Feuerwehreinsatz jederzeit möglich ist.</p>
Luft/ Klima	Überbauung	<p>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)</p>
Boden / Fläche	Abtrag und Bodenversiegelung	<p>Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster etc.) im Bereich der nicht überdachten Stellplätze und Garagenvorplätze.</p> <p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Überwiegend Festsetzung mit einer GRZ deutlich unterhalb von < 0,35 oder nur geringfügig darüber (GRZ 0,36 im Bereich des Mischgebietes und der Verkehrsflächen).</p> <p>Der Oberboden wird im Rahmen der Erschließung gesondert abgetragen und zwischengelagert (nach DIN 18300). Er wird für die Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches verwendet.</p> <p>Die stark ölverunreinigte Bodenschicht im Bereich der Allgäuer Straße ist im Zuge der Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung gesondert auszuheben, fachgerecht am aufgeschütteten Haufwerk zu beproben und laboranalytisch nach den Vorgaben der Deponieordnung (DepV) zu untersuchen.</p>

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		Anschließend ist das Material einer ordnungsgemäßen abfallgerechten Entsorgung zuzuführen.
Wasser	Überdeckung	<p>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau der nicht überdachten Stellplätze und Garagenvorplätze mit wasser-durchlässigen Belägen.</p> <p>Das gesamte anfallende Oberflächenwasser versickert über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken und wird nicht auf den öffentlichen Grund geleitet.</p> <p>Versickerung von oberflächennahem Abfluss außerhalb der schadstoffbelasteten Böden im Bereich der Allgäuer Straße.</p> <p>Einhaltung der NWFreiV und TRENGW. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Memmingen beantragt.</p>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<p>Einhaltung einer Schutzzone zum Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ innerhalb der keine Hauptgebäude errichtet werden dürfen.</p> <p>Erhalt von Bestandsbäumen unter entsprechender Sicherung des gesamten Kronen- und Wurzelbereichs. Bei Ausfall aufgrund von Schädigungen werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen.</p> <p>Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grünflächen und in Gärten).</p> <p>Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen.</p> <p>Bei Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).</p>

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Bauarbeiten sind schon vor der Vogel-Brutzeit zu beginnen und sukzessive während der Vegetationsperiode fortzuführen, um zu vermeiden, dass Bruten durch das plötzliche Auftreten von Störungen aufgegeben werden.</p> <p>Vor einer Gehölzfällung sind alle potenziell geeigneten Quartierstrukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind keine entsprechenden Strukturen vorhanden, können die Bäume, unter Berücksichtigung anderer artenschutzrechtlichen Belange, gefällt werden. Werden in den Bäumen Quartiere nachgewiesen, dürfen Fällarbeiten nur im Winter, also außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Vorher müssen, in Absprache mit der UNB, geeignete Ersatzhabitate geschaffen werden, z.B. durch das Aufhängen von Fledermauskästen oder die Extensivierung der forstlichen Nutzung in angrenzenden Wäldern.</p> <p>Durch einen Abriss der beiden Holzschuppen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen kann ein Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Vermeidung einer direkten Beleuchtung der Dickenreiser Allee, um die Funktion als Leistruktur für Fledermäuse nicht einzuschränken.</p> <p>Vor Fällungen müssen die Gehölze durch eine Brutvogelkartierung auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten untersucht werden. Werden dabei Brutreviere gefunden, müssen je nach tatsächlichem Artvorkommen und in Abstimmung mit der UNB geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, beispielsweise eine zeitliche Beschränkung der Fällarbeiten, die Neupflanzung von Gehölzen und das Aufhängen von Nistkästen.</p>
Landschaft	Fernwirkung	<p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan. Die sichtbaren Wandhöhen werden im Bereich der Riegelverbauung an der Allgäuer Straße auf max. 14 m begrenzt, um zu vermeiden, dass auf den einsehbaren und hangabgeneigten Gebäudeseiten überdimensionierte Fassadenansichten entstehen.</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Für die Außenwandgestaltung sind ausschließlich Materialien mit heller Farbgebung und zurückhaltenden Strukturen zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.</p> <p>Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Pflanzung von heimischen großkronigen Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	<p>Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).</p>

4.2 Eingriffsregelung

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsermittlung

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der in 2. erweiterter Auflage im Januar 2003 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Dabei müssen sowohl der vorhandene Bestand bewertet als auch die zu erwartende Schwere des Eingriffs abgeschätzt werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lässt sich dann der Kompensationsfaktor ableiten, mit dem die Eingriffsflächen zu multiplizieren sind. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im Bereich der konkret überplanten Flächen lässt sich aufgrund der überwiegend intensiven Grünlandnutzung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zuordnen. Im Bereich der nördlich gelegenen Bestandsbebauung werden ebenfalls neue Eingriffsflächen festgelegt, die Gärten mit ihren teils älteren Gehölzen sind in die Kategorie II einzustufen (Gebiete mit mittlerer Bedeutung).

Nicht als Eingriffsfläche gewertet werden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, für die kein (im Vergleich zum Bestand) zusätzliches Baurecht ausgewiesen wird und alle als öffentliche Grünflächen festgelegten Bereiche. Weiterhin benötigen Grundstücke, für die Baurecht geschaffen werden soll, welche aber nach § 34 BauGB bewertet werden, keinen Ausgleich. Dies gilt für die Fl.-Nrn. 2158 und 1898, die westlichen Teilflächen der Fl.-Nrn. 1899 und 1900 sowie die nördlichen Teilflächen der Fl.-Nrn. 1890 und 1889.

Folgende Kategorien werden für das gegenständliche Vorhaben festgelegt:

Tabelle 6: Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, 2003)

Bedeutung für den Naturhaushalt	Hoher Versiegelungsgrad (Typ A) GRZ > 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (Typ B) GRZ ≤ 0,35
<u>Kategorie I</u> Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Intensivgrünland)		0,4 (überwiegend im Bereich der niedriggeschossigen Einfamilienhäuser und Reihenhäusern)
<u>Kategorie I</u> Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Intensivgrünland)	0,5 (überwiegend im Bereich des Mischgebietes und der Straßenverkehrsflächen inkl. Straßenbegleitflächen)	
<u>Kategorie II</u> Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen)		0,7 (im Bereich des teils alten, strukturreichen Gehölzbestandes innerhalb der Privatgärten auf den Fl.-Nrn. 1890 und 1889)

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die räumliche Verortung der Kompensationsfaktoren:

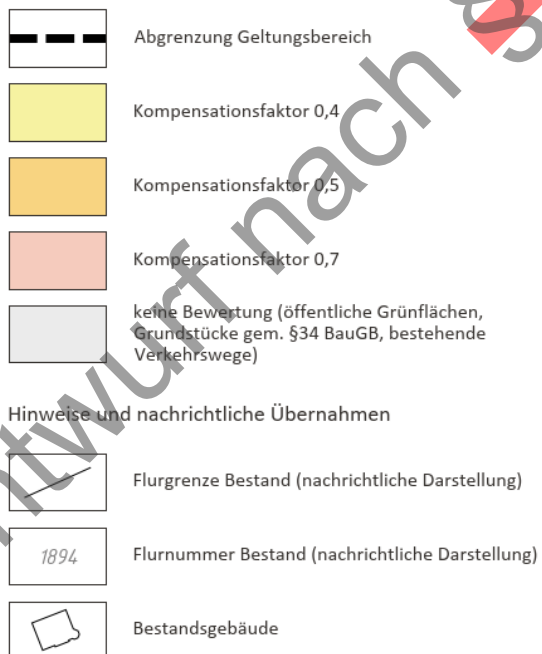


Abbildung 14: Kompensationsfaktoren für die Ausgleichsberechnung

4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Auf der oben beschriebenen Grundlage ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 7: Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

Planung	Bestand	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
geplante Bauflächen mit GRZ ≤ 0,35 (Typ B)	Intensivgrünland (Kategorie I)	12.777	0,4	5.111
geplante Bauflächen mit GRZ > 0,35 (Typ A)	Intensivgrünland (Kategorie I)	10.973	0,5	5.487
geplante Bauflächen mit GRZ ≤ 0,35 (Typ B)	Gärten mit Gehölzen (Kategorie II)	4.483	0,7	3.138
Summe:		28.233		13.736

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsumfang von 1,37 ha.

Innerhalb des 6,18 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 102 werden demnach 3,36 ha nicht überplant.

4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Memmingen die Fl.-Nr. 1924 auf der Gemarkung Memmingen (Ausgleichsfläche A 1) sowie das Flurstück Nr. X (Ausgleichsfläche A 2) aufgewertet. Die Ausgleichsfläche A 1 umfasst insgesamt ca. 1,15 ha, die Ausgleichsfläche A 2 ca. X ha, so dass für den Ausgleich insgesamt X ha zur Verfügung stehen. Die für den Ausgleich vorgesehene Fl. Nr. 1924 liegt südlich des Planungsraumes in ca. 600 m Entfernung, die Fl.-Nr. Xin ca. X m Entfernung. (Anmerkung: Die noch fehlende Restfläche von 0,22 ha wird im Zuge des weiteren Verfahrens, also bis zum Entwurf, nachgereicht.)

Bei der Ausgleichsfläche A 1 handelt es sich um eine artenarme intensiv bewirtschaftete Weide mit süd-/südost-/ost- und nordexponierter Hanglage (siehe Abbildung 16). Als Maßnahme zum naturschutzfachlichen Ausgleich gem. Satzung ist hier die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands, einer Streuobstwiese und einer artenreichen Hochstaudenflur geplant.

Abbildung 15: Übersichtslageplan - Ausgleichsflächen A 1 und A 2

Die festgesetzten Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde umzusetzen.

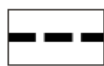
Der erforderliche Kompensationsbedarf von 1,37 ha wird somit durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 abgedeckt.

Ausgleichsfläche A 1

Die nachfolgenden Abbildungen 16 und 17 zeigen die Lage der Ausgleichsfläche A 1 sowie die geplanten Maßnahmen:

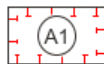


Abbildung 16: Lageplan - Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.-Nr. 1924, Gmkg. Memmingen



Abgrenzung
Geltungsbereich

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



Abgrenzung Ausgleichsfläche

Extensivierung der Grünlandnutzung



Artenreiches Extensivgrünland



Artenreicher Hochstaudensaum



Aufbau einer Streuobstwiese

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude

Abbildung 17: Detailplan – Ausgleichsmaßnahmen A 1 auf Fl.-Nr. 1924, Gmkg. Memmingen

Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung einer Streuobstwiese

Auf den süd- und südostexponierten Hangbereichen ist die Pflanzung einer Streuobstwiese vorgesehen. Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter, damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität werden Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) z. B. folgender heimischer Apfel- und Birnensortenauswahl gepflanzt (vgl. Bosch & Vorbeck, 2013):

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner Boskop, Brettacher, Horneburger Pfannkuchenapfel, Pfahlinger, Jakob Lebel, Grahams Jubiläumsapfel, Lohrer Rambur, Odenwälder, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Gloster

Birnen: Ulmer Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Münchner Wasserbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas, Doppelte Philippsbirne, Diels Butterbirne, Gräfin von Paris, Neue Poiteau, Gute Luise

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985, S. 2551) gelten.

Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise ca. 10 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung sollte mit Feststoffmist oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Im Bereich der Streuobstwiese ist ein artenreiches Extensivgrünland, analog der nachfolgenden Beschreibung zu entwickeln. Alternativ ist auch eine Nutzung als Extensivweide (Stoßbeweidung, keine Standweide) mit max. 1,5 GVE möglich.

Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands

Aus dem intensiv bewirtschafteten Weide-Grünland soll als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft artenreiches extensives Grünland entwickelt werden. Die Bewirtschaftung erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen. Vorgesehen ist eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr. Die besten Mahdzeitpunkte sind die zweite Junihälfte und Ende August. In besonders wüchsigen Jahren kann eine dreimalige Mahd (ab Mai) sinnvoll sein. Die Mahdhäufigkeit ist dann- nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Eine zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd) sowie ein Abräumen des Mähgutes erst nach zwei bis drei Tagen ist naturschutzfachlich zu befürworten, um der Fauna Rückzugshabitats zu bieten.

Zur Initiierung eines artenreichen Arteninventars ist eine zertifizierte Regelsaatgutmischung aus standortgerechten heimischen Arten auf ca. 2,50 m breiten Streifen in einem Abstand von ca. 5 Metern quer zur Hangneigung einzubringen. Die Saatgutmischung sollte auch Klappertopfarten (*Rhinanthus alectorolophus*, *Rhinanthus angustifolius*, *Rhinanthus minor*) enthalten, da diese die konkurrenzstarken Hochgräser schwächen und sich so die lichtbedürftigen krautigen Arten besser entwickeln

können. Die Saatstreifen sind entsprechend fachgerecht vorzubereiten: Auffräsen der oberen Grasnarbe, dann einsäen der Saatgutmischung mit abschließendem Anwalzen.

Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur

Entlang der östlich gelegenen Gehölzbestände und der südlichen Grundstücksgrenze ist eine fünf Meter breite artenreiche Hochstaudenflur mittels einer standortgerechten Saatgutmischung aus heimischen Kraut- und Staudenarten zu entwickeln. Die Hochstaudenflur ist dann nur noch alle zwei bis drei Jahre abschnittsweise, räumlich und zeitlich alternierend zu mähen. Falls die angrenzenden Flächen beweidet werden sollten, sind die Hochstaudenfluren von der Beweidung auszugrenzen.

Vorbereitende Maßnahmen

Vor dem Einbringen der Saatgutmischungen ist die Fläche zunächst auszuhagern. Die Obstbäume können bereits vor der Aushagerung gepflanzt werden. Über einen Zeitraum von ca. fünf Jahren ist das Grünland mind. viermal im Jahr zu mähen, unter vollständigem Abräumen des Mähgutes und Verzicht auf jegliche Düngemittel. Dann kann die Einsaat der Saatgutmischungen wie oben beschrieben erfolgen. Auch zwischen den Obstbaumreihen kann diese dann entsprechend vorgenommen werden. Hier sollte der Abstand zwischen den ca. 2,50 m breiten Ansaatstreifen dann ca. 10 m betragen, um die Obstbäume nicht zu schädigen.

Ausgleichsfläche A 2

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche A 2:

Abbildung 18: Lageplan - Ausgleichsfläche A 2 auf Fl.-Nr. X, Gmkg. XX

Abbildung 19: Detailplan – Ausgleichsmaßnahmen A 2 auf Fl.-Nr. XX, Gmkg. XX

5 Planungsalternativen

Nach Prüfung mehrerer Standortalternativen durch die Stadt Memmingen stellt sich der geplante Standort aktuell als günstigste Wahl dar, weil:

- die Bauflächen kurzfristig verfügbar sind,
- ein neues Wohnquartiers in zentrumsnahe Lage geschaffen werden kann,
- der Stadtrand abgerundet werden kann,
- mit der Allgäuer Straße und dem Dickenreiser Weg die Erschließung des Gebietes gesichert ist,
- durch die zentrumsnahe Lage der Wohnbaunachfrage der Bevölkerung aus der Gesamtstadt nachgekommen werden kann,
- der Standort sich sehr gut eignet, um eine gut durchmischte, dichte städtebauliche Struktur herzustellen und außerdem
- der Stadteinfahrt an dieser Stelle ein neues modernes „Gesicht“ gegeben werden kann.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Verfahrens verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet und verglichen. Diese beinhalteten unterschiedliche Flächenaufteilungen, Gebäudetypen, Erschließungsansätze und Gebäudehöhen und -dichten.

In verschiedenen Alternativen wurde die Thematik der Riegelbebauung und das Thema der Ortseinfahrt untersucht. In diesen Entwürfen wurde zusätzlich zu den Riegeln entlang der Allgäuer Straße eine Reihenhaustypologie vorgeschlagen, die sich zur Hälfte in den Hang eingraben hätte und somit parallel zum Hang sitzen. Hieraus ließe sich jedoch nicht die gewünschte Dichte erreichen und auch deren Ausrichtung „gegen“ den Hang in Ost-West Richtung wurde nicht weiterverfolgt.

6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Laut den Daten des Erdbebendienstes Bayern³ hat in der Region Memmingen seit dem Jahr 1997 kein Erdbeben oberhalb der Fühlbarkeitsgrenze (Magnitude ≥ 2.0) mehr stattgefunden. Das nächstgelegene Erdbebenereignis fand im Jahr 1997 südlich von Memmingen mit einer Lokalmagnitude von 2,2 statt. Damit gilt das Gebiet als nicht erdbebengefährdet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner näheren Umgebung liegen laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern“ (LfU) keine Überschwemmungsgebiete und keine wassersensiblen Bereiche.

Über die Hälfte der Brände entstehen laut dem Institut für Schadensverhütung und Schadensforschung der öffentlichen Versicherer e.V. über einen Zeitraum von 14 Jahren gemittelt durch Elektrizität, menschliches Fehlverhalten und Überhitzung. Auch unbekannte Ursachen nehmen einen großen Teil ein. Diese Einschätzung ist zwar nicht repräsentativ, gibt aber einen Hinweis auf die größten Brandgefahren, die auch in einer Wohn- und Gewerbeanlage auftreten können. Die Ortsrandlage

³ <https://www.erdbeben-in-bayern.de/erdbebenkatalog/lokalbeben/>

begünstigt auch die Gefährdung durch Blitzeinschlag. Daher wäre als wahrscheinlichstes Unfallszenario demnach ein Brandereignis anzunehmen.

Die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung menschlicher Gesundheit dürfte in diesem Kontext aber sehr gering ausfallen. Nach Art. 12 der Bayerischen Bauordnung vom 14. August 2007 gilt:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei der Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Die nächstgelegene Freiwillige Feuerwehr der Stadt Memmingen befindet sich in ca. 2 km Entfernung vom geplanten Wohn- und Mischbaugebiet.

Im Zuge der Bauarbeiten sowie bei einer gewerblichen Nutzung sind Unfälle und unfallbedingte stoffliche Einträge in das Grundwasser nicht gänzlich auszuschließen.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

7 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den in Kapitel 2 dargestellten fachlichen Grundlagen, sowie den Einschätzungen des Gutachters. Am 29.03.2018 und 07.08.2019 wurden von LARS consult zwei Relevanzbegehungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner näheren Umgebung durchgeführt. Eine zweite Relevanzbegehung wurde erforderlich, weil sich gegenüber der ursprünglichen Planung von 2018 der Planungsumgriff vergrößert hat. Neben den artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wurden auch Artnachweise dokumentiert. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Darüber hinaus wurden die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens (fm geotechnik, 2018) sowie der schalltechnische Untersuchung (em plan, 2019) und die sonstigen in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Weitere Untersuchungen liegen nicht vor und werden zum aktuellen Zeitpunkt auch nicht für notwendig erachtet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind jedoch vor Umsetzung konkreter Baumaßnahmen im Bereich der Bestandsgehölze, eine Brutvogelkartierung und eine Quartiererfassung von Fledermäusen durchzuführen (siehe Kap. 3.2 und 4.1) und ggf. Schadensbegrenzungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

8 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch eine andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung des Eingriffs und seiner prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG ergeben könnte. Schwierigkeiten und / oder Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich bezüglich der Datengrundlagen oder hinsichtlich technischer Lücken nicht ergeben.

9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Entfernung und Entsorgung des stark mineralölbelasteten Aufschüttungsmaterials am Gehweg entlang der Allgäuer Straße muss gutachterlich begleitet werden. Eine Maßnahmendokumentation in Form eines Abschlussberichtes ist der Umweltschutzverwaltung der Stadt Memmingen und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen. Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren werden die Maßnahmen konkret festgelegt.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht damit zu rechnen, dass darüber hinaus noch Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten bzw. müssten. Auch ein artenschutzfachliches Monitoring ist nach derzeitigem

Kenntnisstand nicht notwendig. Sinnvoll ist jedoch die regelmäßige Überprüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechende Pflege der Flächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit.

Weiterhin ist während der Umsetzung der Planung seitens der Stadt Memmingen zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden der Stadt Memmingen hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Memmingen hat in seiner Sitzung vom 08.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 102 „Allgäuer Straße – West“ beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von attraktivem Bauland in Form von Wohn- und Mischgebietsflächen an der naturdenkmalrechtlich geschützten „Dickenreiser Allee“. Im Westen sowie im Süden des Geltungsbereichs werden großflächige Grünbereiche von jeglicher Bebauung freigehalten, um sowohl den Freizeitwert (Schlittenberg) bewahren und einen Spielplatz errichten zu können, als auch die denkmalgeschützte Dickenreiser Allee (mehrere hundert Jahre alte Linden) bestmöglich vor Beeinträchtigungen abzusichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 1 und 2) umfasst eine Fläche von rund 6,18 ha und befindet sich am südlichen Stadtrand von Memmingen. Der überwiegende Teil des Plangebietes, welcher für die Bebauung vorgesehen ist, wird zurzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin liegen zwei Wohngebäude und eine Schreinerei mit Gärten und zwei kleinen Holzschuppen im Planungsraum. Die Wohngebäude bleiben im Bestand erhalten. Der östliche Teil der Gärten inkl. der Holzschuppen wird überplant. Der nördliche Teil des Plangebietes, für den Baurecht geschaffen werden soll, liegt noch im Bereich des bestehenden Wohnbaugebietes „Am Galgenberg“ mit gut eingewachsenen Gärten, die aktuell den Ortsrand bilden. Im Osten verläuft die B 300 (Allgäuer Straße), an die östlich der Gewerbestandort „Woringer Straße / Birkenweg“ anschließt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt das Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ sowie ein Feldgehölz. Im Süden des Geltungsbereiches liegt der „Schlittenberg“, der für die Naherholung eine wichtige Rolle spielt. In Richtung Süden öffnet sich der freie Landschaftsraum. Die Dickenreiser Allee, das Feldgehölz und der Schlittenberg bleiben im Bestand erhalten und werden nicht überbaut. Im südöstlichen Bereich ist eine öffentliche Grünanlage sowie ein Spielplatz im Verbund mit dem Schlittenberg und dem Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ geplant.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Westen ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO (Wohngebäude: Einzel- und Reihenhäuser, ein- bis zweigeschossig) sowie im Osten ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt (Riegelverbauung entlang

der B 300, drei- bis viergeschossig). Weiterhin werden Wand- und Firsthöhen zwischen 3 m und 14 m (betr. Riegelverbauung) festgesetzt. Innerhalb einer Reihenhauszeile müssen die Wandhöhen einheitlich sein. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Das geplante Quartier wird größtenteils durch eine einzige Stichstraße erschlossen, die parallel zur Allgäuer Straße verläuft und im südlichen Bereich daran anschließt. Das Plangebiet ist über die Allgäuer Straße und den Dickenreiser Weg optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden

Im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Auch liegen weder hier noch im näheren Umfeld Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie europarechtlich geschützte Natura 2000-Gebiete. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich die in der amtlichen Biotopkartierung der Stadt Memmingen (siehe Abbildung 8) erfasste „Lindenallee am Dickenreiser Weg nördlich der Autobahn“ (Nr. MM-1104-001), welche durch die Verordnung vom 16.06.1993 (SVBl S 66) der Stadt Memmingen als Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ geschützt ist. Auf der westlichen Straßenseite schließt sich direkt ein weiteres, amtlich kartiertes Biotop an: „Hecke und Feldgehölze am südwestlichen Stadtrand“ (Nr. MM-1105-003).

Innerhalb des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Trinkwasserschutzgebiet „Benningen“, dieses befindet sich ca. 2 km südöstlich des Planungsraumes, sodass sich diesbezüglich keine projektbedingten negativen Auswirkungen ergeben können. Unmittelbar östlich der Allgäuer Straße, also in wenigen Metern (Minimum ca. 20 m) von der östlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt, liegt ein „wassersensibler Bereich“. Dieser ist von der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner räumlichen Nähe. Die nächstgelegenen überschwemmungsgefährdeten Flächen liegen ca. 5 km westlich des Plangebietes an der Iller.

Der überwiegend als Grünland genutzte Geltungsbereich fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Dem Feldgehölz auf Fl.-Nr. 1896 sowie den Gehölzen im Bereich der Fl.-Nrn. 1890 und 1889 kommt eine lufthygienische Ausgleichsfunktion zu. Aufgrund der in West-Ost gerichteten Hanglage und der überwiegend West-Ost gerichteten Winde fließt die gebildete Frisch- und Kaltluft in Richtung Allgäuer Straße mit angrenzendem Gewerbegebiet, so dass hier ein Emittentenbezug besteht.

Vor Ort bestimmen landschaftlich visuelle Gegensätze das Landschaftsbild. Die obere Hangkante wird von der landschaftlich reizvollen Lindenallee (Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“) mit angrenzenden Gehölzbeständen geprägt (visuelle Leitlinie), an die sich hangabwärts zunächst das Grünland mit kleinflächiger, dörflich wirkender Wohnbebauung anschließt. Unmittelbar am Hangfuß verläuft dann die stark befahrene Allgäuer Straße mit östlich angrenzenden gewerblich genutzten großen Gebäuden. In Richtung Süden öffnet sich der freie Landschaftsraum.

Innerhalb des Plangebietes und seinem nächsten Umfeld liegen laut dem Bayerischen Denkmatalas keine Boden-, Bau- und Kulturdenkmäler.

Zusammenfassend ergeben sich mit Umsetzung der Planung folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. UVPG:

Tabelle 8: Gegenüberstellung Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbewertung	Bewertung baubedingter Wirkungen	Bewertung anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen
Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.	mittel	mittel - hoch	gering - mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	hoch	gering - mittel	gering - mittel
Fläche	sehr hoch	mittel - hoch	mittel - hoch
Boden	hoch	hoch	mittel - hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Luft und Klima	hoch	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der in 2. erweiterter Auflage im Januar 2003 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Folgende Kategorien gem. Leitfaden werden für das gegenständliche Vorhaben festgelegt:

Tabelle 9: Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, 2003)

Bedeutung für den Naturhaushalt	Hoher Versiegelungsgrad (Typ A) GRZ > 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (Typ B) GRZ ≤ 0,35
<u>Kategorie I</u> Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Intensivgrünland)		0,4 (überwiegend im Bereich der niedriggeschossigen Einfamilienhäuser und Reihenhäusern)
<u>Kategorie I</u> Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Intensivgrünland)	0,5 (überwiegend im Bereich des Mischgebietes und der Straßenverkehrsflächen inkl. Straßenbegleitflächen)	
<u>Kategorie II</u> Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen)		0,7 (im Bereich des teils alten, strukturreichen Gehölzbestandes innerhalb der Privatgärten auf den Fl.-Nrn. 1890 und 1889)

Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsumfang von 1,37 ha.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf den Fl.-Nrn. 1924 (A 1, ca. 1,15 ha) und XX (A 2, ca. X ha), Gmkg. Memmingen vorgenommen. Vorgesehen ist die Extensivierung von intensiv genutztem Weidgrünland, durch die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands, die Anlage einer Streuobstwiese und die Entwicklung eines artenreichen Hochstaudensaumes. (...) (Anmerkung: Die noch fehlende Restfläche von 0,22 ha wird im Zuge des weiteren Verfahrens, also bis zum Entwurf, nachgereicht.)

Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, kann so eine positive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das gegenständliche Vorhaben erzielt werden.

11 Quellenregister

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2016): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) – Gebiet Memmingen

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2018): Amtliche Biotopkartierung Bayern (Download von https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_daten/index.htm).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Unterallgäu – aktualisierter Textband, München.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2018): ISEK Memmingen 2030, Abschlussbericht Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Memmingen.

BayernAtlasPlus (2019): Schutzgüter, hydrologische Karte M 1:500.000 (Bayern), Regionalplanung Bayern, Biotopkartierung, Bodenkarte 1:25.000 unter <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>

Bayerischer Denkmal-Atlas ([http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/))

Bosch, H.-T. & Vorbeck, A. (2013): Erhaltung und Nutzung alter Kernobstsorten im bayerischen Allgäu und am bayerischen Bodensee - Abschlussbericht

em plan (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße – West“

Erdbebendienst Bayern: <https://www.erdbeben-in-bayern.de/>

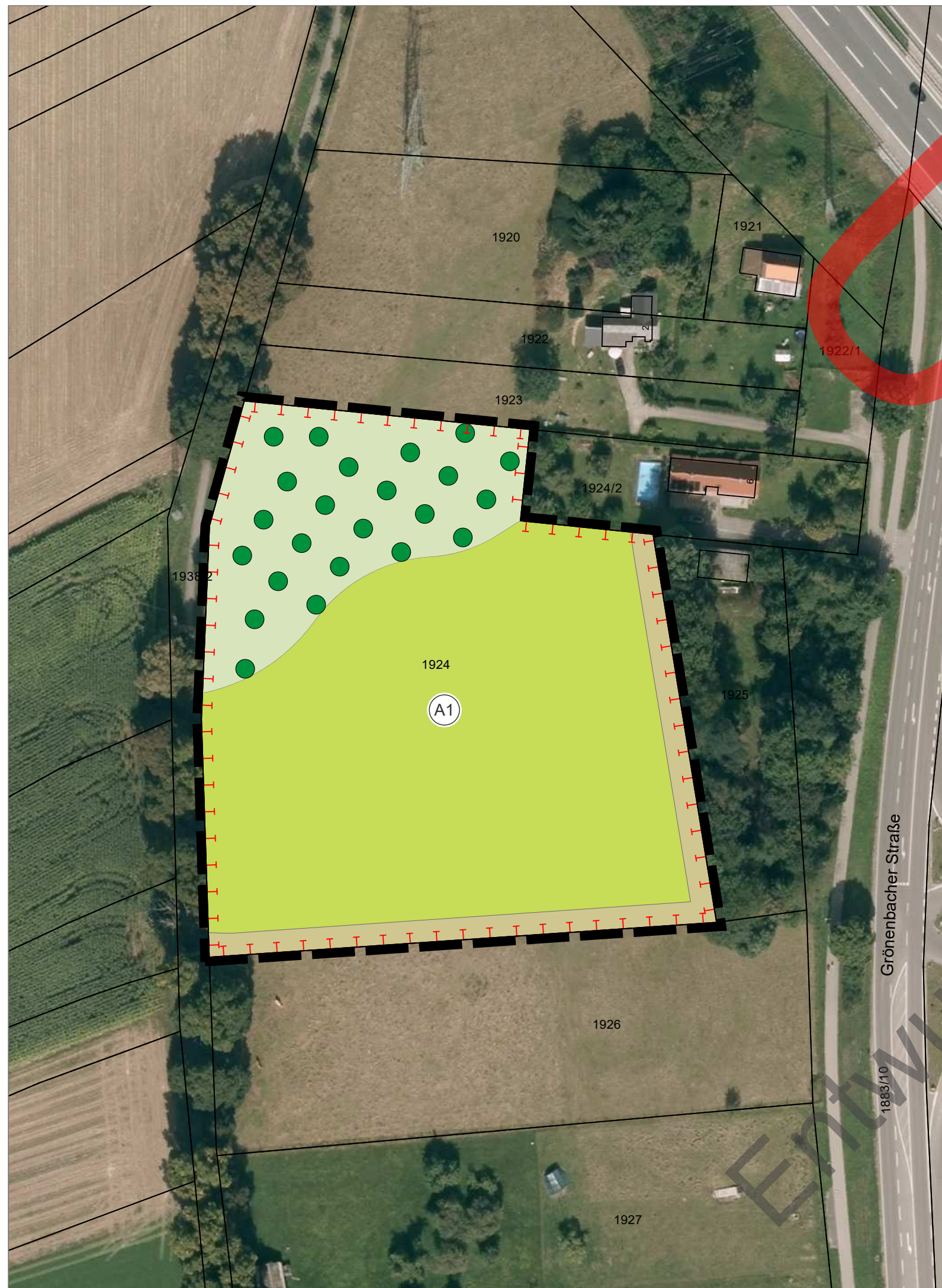
fm geotechnik GbR (2018): Geotechnisches Gutachten, Erschließung Wohngebiet „102 – Allgäuer Straße – West“, Memmingen.

Kartendienst Umweltatlas Bayern (2019): Informationsdienst des bayerischen Landesamtes für Umwelt, https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/hinweis_gfa/index.htm


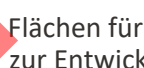







Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

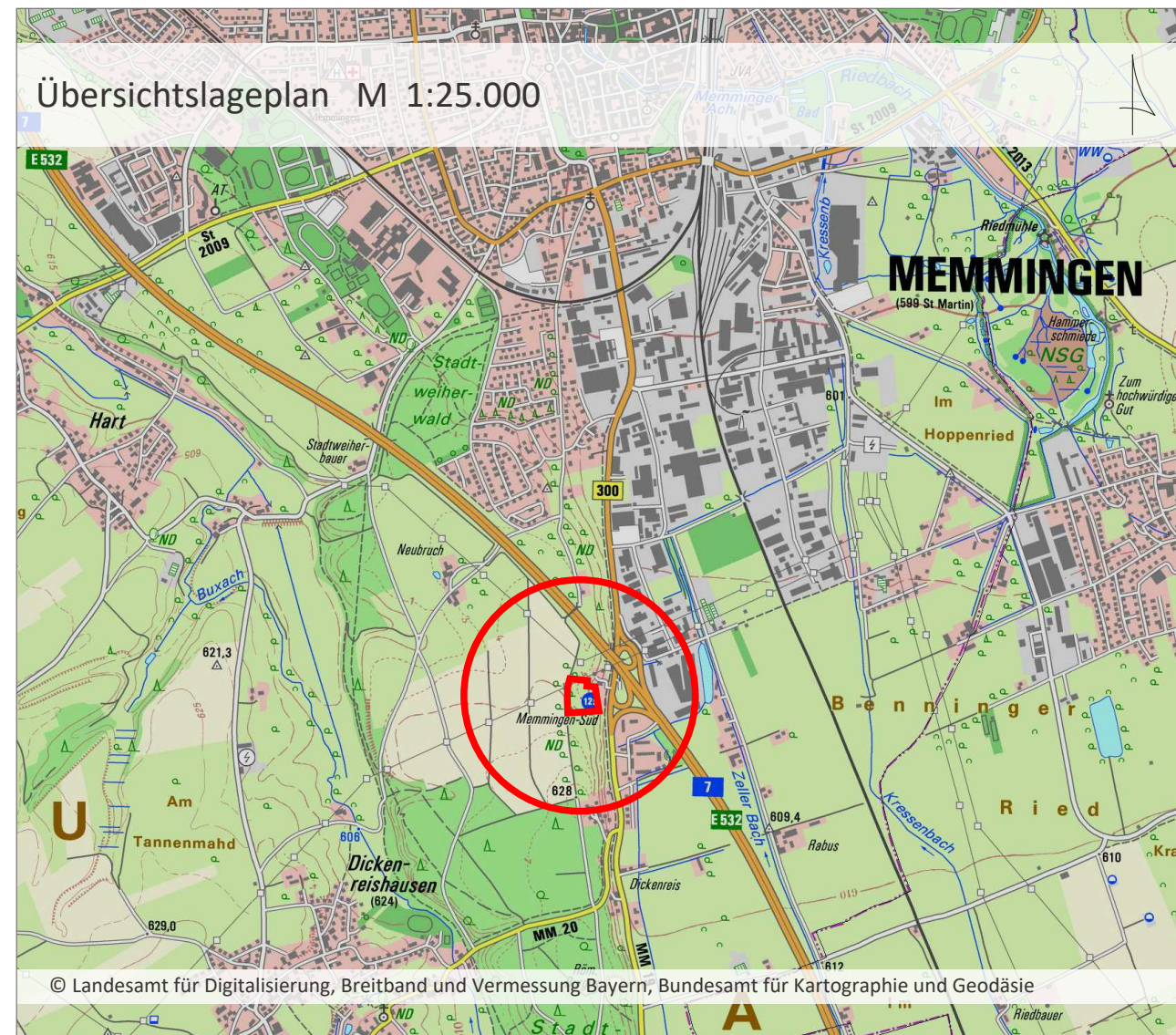
Regionaler Planungsverband Donau-Iller (Hrsg.) (1987): Regionalplan der Region Donau-Iller

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



Legende

-  Abgrenzung Geltungsbereich
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Abgrenzung Ausgleichsfläche
- Extensivierung der Grünlandnutzung**
 -  Artenreiches Extensivgrünland
 -  Artenreicher Hochstaudensaum
 -  Aufbau einer Streuobstwiese
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 -  Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 -  Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 -  Bestandsgebäude



Projekt / Bauvorhaben:
 Stadt Memmingen
 Bebauungsplan 102
 "Allgäuer Straße West"

Planbezeichnung:
 Ausgleichsflächenplanung
 zeichnerischer Teil

Plan Nr.:
1

Auftraggeber / Bauherr:
 Stadt Memmingen
 Schlossergasse 1
 87700 Memmingen

Maßstab:
1 : 1000

Plandatum: 23.08.2019
 Projekt Nr.: 5960
 Bearbeiter/in: bri

LARS consult
 LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
 Bahnhofstraße 20 D - 87700 Memmingen
 Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20
 Döllgaststraße 12 D - 86199 Augsburg
 Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt!
 © 2019 LARS consult GmbH
 E-Mail: info@lars-consult.de
 Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: DHDN/3.Gauss3d-4 Plot erstellt am: 23.08.2019 Blattgröße: 0.63m x 0.30m = 0.19 m2
 Dateipfad: L:\5960 ..traße West\02-Umweltberichte\04-CAD\01-Vorentwurf\190816_5960_Ausgl-fl_BP102.dwg