



Stadt Memmingen

Bebauungsplan Nr. S23

„Europastraße - Winkeläcker Ost“

Umweltbericht

nach § 2a BauGB

Entwurf vom 01.10.2025

Verfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	4
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
1.1.2	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	12
2.1.1	Schutzgut Boden und Fläche	14
2.1.2	Schutzgut Wasser	17
2.1.3	Schutzgut Klima / Luft	19
2.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	21
2.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	24
2.1.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	24
2.1.7	Schutzgut Landschaft	25
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
3.	Europarechtliche Anforderungen an den Gebiets- und Artenschutz	27
3.1	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	27
3.2	Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	27
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
5.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt, Störfallrisiko	27
6.	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	28
7.	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Klimaanpassung	28
8.	Eingesetzte Techniken und Stoffe	28
9.	Umweltrelevante Aspekte der Ver- und Entsorgung	29
9.1	Erneuerbare Energien	29
9.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung	29
9.3	Sachgerechter Umgang mit Abwässern	29
10.	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht	29
10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	29
10.2	Ermittlung Ausgleichsbedarf	30
10.3	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich	36

11.	Alternativenprüfung	41
12.	Zusätzliche Angaben	41
12.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	41
12.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
12.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
12.4	Referenzliste der Quellen	45
13.	Ausfertigung	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtslageplan.....	5
Abbildung 2:	Ausschnitt Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Entwurfs-Stand: 05.05.2025	10
Abbildung 3:	Ausschnitt ISEK Memmingen 2030, Maßnahmenplan Gesamtstadt.....	10
Abbildung 4:	Luftbild, Stand: 25.07.2022	12
Abbildung 5:	Bestandssituation und Nutzungen, Stand: 25.07.2022	13
Abbildung 6:	Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss / Sturzfluten	18
Abbildung 7:	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf	31
Abbildung 8:	Übersichtslageplan zur Ausgleichsfläche.....	36
Abbildung 9:	Externe Ausgleichsfläche, Maßnahmenkonzept	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf	35
Tabelle 2:	Abiotische Schutzgüter	35
Tabelle 3:	Ermittlung Ausgleichsumfang, Fl.-Nrn. 1401, 1402 und 1402/1, Gemarkung Steinheim	37
Tabelle 4:	Flächenbilanz Ausgleichsfläche, Fl.-Nrn. 1401, 1402 und 1402/1 Gemarkung Steinheim.....	40
Tabelle 5:	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	44

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Memmingen beabsichtigt, im nordwestlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Nord-Amendingen bzw. den rechtsgültigen Bebauungsplan A37 „Europastraße - Oberer Buxheimer Weg“ weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S23 „Europastraße - Winkeläcker Ost“ dient dazu, innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet zu entwickeln und dadurch den Gewerbestandort Memmingen nachhaltig und klimagerecht weiterzuentwickeln. Insbesondere soll auch ansässigen Firmen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung und Standortsicherung geboten werden. Die Planung dient damit der Erhaltung und Förderung der Wirtschaftskraft der Stadt Memmingen sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Leitziele des vorliegenden Stadtklimakonzeptes der Stadt Memmingen sollen hierbei berücksichtigt werden.

Bei einem Großteil der in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um vorgenutzte gewerbliche Standorte und Konversionsflächen, auf welchen Verunreinigungen bzw. Vorbelastungen des Bodens vorhanden sind und welche aus Gründen des Grundwasserschutzes z.T. großflächig versiegelt werden müssen. Daher sind diese Flächen besonders für Gewerbebetriebe mit hohem Flächenverbrauch geeignet.

Ferner sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes berücksichtigt werden und bestehende Ressourcen (hier: vorhandener Wirtschaftsweg) genutzt werden.

Bezüglich detaillierterer Ausführungen zum „Anlass und Erfordernis der Planung“ wird auf die entsprechende Ziffer in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführt.

Art der baulichen Nutzung:	Gewerbegebiet, untergliedert in Baufeld I und Baufeld II;
Maß der Bebauung:	zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; in bestimmten Bereichen ist eine Überschreitung bis 0,9 zulässig (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO); maximale Gebäudehöhe 20 m; Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen;
Bauweise:	abweichende Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäudelängen über 50 m; Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO;
Verkehrsflächen:	Erschließung des Gebietes von Osten (Straße A) durch Ausbau des bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 227, Gemarkung Steinheim; Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die Europastraße im Norden über den auszubauenden Unteren Buxheimer Weg, im Süden über den Oberen Buxheimer Weg;
Grünflächen:	Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes durch öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung / Ein- und Durchgrünung sowie in bestimmten Abschnitten durch private Grünflächen;
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	Grünzug mit Funktion für die Kaltluft-Produktion und den lokalen Klimaschutz; gärtnerische Gestaltung der Fläche und Baumpflanzungen; keine Über- und/oder Unterbauung sowie Versiegelung zulässig;
Grünordnung:	Durchgrünung des Gebietes mit klimaresilienten Laubbäumen durch Neupflanzungen, Durchgrünung der Stellplätze durch Neupflanzungen,

	Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung, Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten, Festsetzung von Mindestpflanzgrößen, Verpflichtung zur Gehölzpflege und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
Niederschlagswasserversickerung:	Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien für Flächenbefestigungen in bestimmten Bereichen; Niederschlagswasserversickerung; Festsetzung einer zentralen Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers; Ausschluss bestimmter Flächen zur Niederschlagswasserversickerung aufgrund bestehender Bodenverunreinigungen;
Bauliche Gestaltung und Sonstiges:	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Beleuchtung, Solartechnischen Anlagen, Stellplätzen;
Ausgleich nach BauGB, Naturschutzrecht und Artenschutzrecht:	Zuordnung und Festsetzung der gebietsexternen Ausgleichsfläche mit den Entwicklungszielen Ackerbrache, Artenreiche Blühfläche, Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, Wechselfeuchte Mulden;

Bezüglich detaillierterer Ausführungen zur „Städtebaulichen Konzeption und geplanten Nutzung“ wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.1.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Abbildung 1: Übersichtslageplan

rot umrandete Fläche: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. S23 „Europastraße - Winkeläcker Ost“,
grün umrandete Fläche: gebietsexterne Ausgleichsfläche, CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche,
© BayernAtlas, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 3,4 km nordwestlich der Altstadt (Weinmarkt) im nordwestlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord-Amendingen, östlich angrenzend an die Europastraße. Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 129.710 m².

Der Bestand auf der Fläche sowie der Bedarf an Grund und Boden für das Vorhaben sind detailliert in Kapitel 10.2 „Ermittlung Ausgleichsbedarf“ aufgeführt.

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

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch, Klimaschutzgesetz und Naturschutzgesetz (insbesondere Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG) werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region (15) Donau-Iller zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Darüber hinaus sind auch das Immissions-, Boden-, Wasser- und Denkmalschutzrecht zu berücksichtigen.

Fachgesetze	
Baugesetzbuch BauGB	- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt; - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen; - Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung; - Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt; - Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes; Berücksichtigung: Die Vorgaben können bei der vorliegenden Planung weitestgehend eingehalten und umgesetzt werden. Das Gewerbegebiet wird zum überwiegenden Anteil auf einem vorgenutzten gewerblichen Standort und auf Konversionsflächen entwickelt, bestehender Verkehrswegebestand wird genutzt und ausgebaut, das Klimaschutzkonzept der Stadt Memmingen wird berücksichtigt.
Klimaschutzgesetz KSG	Gemäß dem Klimaschutzgesetz haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt. Berücksichtigung: Es liegen das Stadtklimakonzept Memmingen (Stand: 11.10.2022) sowie ein stadtklimatisches Gutachten für den Bebauungsplan S23 (Stand Oktober 2024) vor. Auf diesen beiden Grundlagen werden Festsetzungen zur Grünordnung und zum nachhaltigen Regenwassermanagement getroffen, die insbesondere auch dem lokalen Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen und dazu beitragen, das vom Stadtrat beschlossene Stadtklimakonzept umzusetzen und zu konkretisieren.
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	- Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen; - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft; Berücksichtigung: Beim Planungsgebiet handelt es sich nicht um ein Vorbehalts- / Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, sondern um ein Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen gemäß Regionalplan. Es werden fast ausschließlich Flächen mit einem geringen

	ökologischen Wert (Acker, Konversionsflächen (rekultivierter Acker), rückgebaute Gewerbe-standorte) in Anspruch genommen. Die Bedeutung der Ackerflächen als Bruthabitat für die Feldlerche wird beim gebietsexternen Ausgleichskonzept durch die Entwicklung einer Acker-brache, einer Blühfläche sowie von Extensivgrünland berücksichtigt.
Bundes-Im-missions-schutzgesetz BImSchG	Bei raumbedeutsamen Planungen Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen zueinander in der Weise, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen- den Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden (sog. Trennungsgrundsatz); Berücksichtigung: Der Trennungsgrundsatz wird berücksichtigt. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nicht in der Nähe von schutzbedürftiger Wohnbebauung, sondern im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet.
Übergeordnete Planungen	
Landesent-wicklungspro-gramm LEP	In der Raumstrukturkarte des LEP (Stand: 15.11.2022) ist die Stadt Memmingen als „Ober-zentrum“ eingestuft, das umliegende Gemeindegebiet mit den Stadtteilen als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“. Eine Abbildung der Karte ist in der Begründung zum Bebauungsplan im entsprechenden Kapitel enthalten. Die als „Oberzentrum“ eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachpla-nungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevöl-kerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Be-darfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (2.1.8 (G)). 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel - Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahr-en sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (G). - In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflä-chen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Ver-besserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhal-ten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (G). Berücksichtigung: Es werden zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung und zum nachhaltigen Regenwasser-management getroffen, die insbesondere auch dem lokalen Klimaschutz und der Klimaanpas-sung dienen und dazu beitragen, das vom Stadtrat beschlossene Stadtklimakonzept umzu-setzen und zu konkretisieren. So wird z.B. ein Grünzug mit Funktion für die Kaltluft-Produktion und den lokalen Klimaschutz zur Gliederung des Gewerbegebietes festgesetzt. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z). 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot - Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Sied-lungsstruktur sollen vermieden werden (G). - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten aus-zuweisen (Z).

	Berücksichtigung: Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist eine Innenentwicklung nicht möglich. Das Anbindegebot wird beachtet. Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. 4.4 Radverkehr - Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden (G). Berücksichtigung: Das Radwegenetz ist nicht betroffen. 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (G). 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem - Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (G). Berücksichtigung: Neben einem bereits gewerblich vorge nutzten Standort und Konversionsflächen werden auch landwirtschaftliche Flächen mit hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch nicht um ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, sondern um Flächen, welche gemäß Regionalplan als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen dargestellt sind. Es ist keine Beeinträchtigung eines Wanderkorridors wildlebender Arten zu erwarten, da durch das Siedlungsgefüge der Stadt Memmingen und das bestehende Gewerbegebiet bereits eine Barrierewirkung innerhalb des Talraumes besteht.
Regionalplan RP 15 Donau-Iller Gesamtfort- schreibung 2024 Umweltbezo- gene Grund- sätze und Ziele	In der Raumstrukturkarte des Regionalplanes (verbindlich seit 21.12.2024) ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen dargestellt. Eine Abbildung der Karte ist in der Begründung zum Bebauungsplan im entsprechenden Kapitel enthalten. - Erhaltung und Entwicklung der natur- und kulturraumtypischen Vielfalt und Eigenart sowie der Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller (B I 1 G (1)); - Erhaltung des Bodens als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft; Inanspruchnahme von insbesondere landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen (B I 2 1 G (2)); - Besonderes Gewicht des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen; Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen (B I 2 1 G (4)); - Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke nur in unbedingt notwendigem Maß; Erhaltung, Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen; Minderung von Bodenbelastungen (B I 3 G (1)); - Vermeidung der Inanspruchnahme von Böden mit hoher und sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (B I 3 G (2)); - Berücksichtigung von Hochwasserrisiken bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser; bauliche

	Entwicklungen ... sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden (B I 5 G (2)); - Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen mit besonderer Qualität für die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus, um den Erholungsbedarf der Bevölkerung und damit eine gute Wohn- und Lebensqualität vor Ort zu sichern (B I 6 G (1)); - Erhaltung und Bewahrung regionalbedeutsamer Denkmäler einschließlich der kulturlandschaftlichen, strukturellen und funktionalen Raumbezüge in ihren Wirkräumen (B I 6 G (2)); - Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft; Freihaltung landschaftsbestimmender Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen von Bebauung (B III 1 Z (4)); - Vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale bei der Siedlungsentwicklung; Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z (6)); - Erhaltung und Schaffung innerstädtischer Grünstrukturen mit klimatischen, sozialen oder ökologischen Funktionen in baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden (B III 1 G (7)); Berücksichtigung: Die Vorgaben können bei der vorliegenden Planung weitestgehend eingehalten und umgesetzt werden. Beim Geltungsbereich handelt es sich Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen gemäß Regionalplan. Das Gewerbegebiet wird im südlichen Abschnitt zum überwiegenden Anteil auf einem vorgennutzten gewerblichen Standort und auf Konversionsflächen entwickelt, im nördlichen, kleineren Abschnitt hingegen werden Böden mit hoher Bodenfunktionserfüllung neu in Anspruch genommen. Bestehender Verkehrswegebestand wird genutzt und ausgebaut, das Klimaschutzkonzept der Stadt Memmingen wird berücksichtigt und konkretisiert. Durch zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wird der Eingriff so gering als möglich gehalten.
ABSP	Für die Stadt Memmingen liegt kein Arten- und Biotopschutzprogramm vor.
Waldfunktionskartierung	Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ist nicht betroffen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Memmingen

Flächen-
nutzungsplan
mit integrier-
tem Land-
schaftsplan

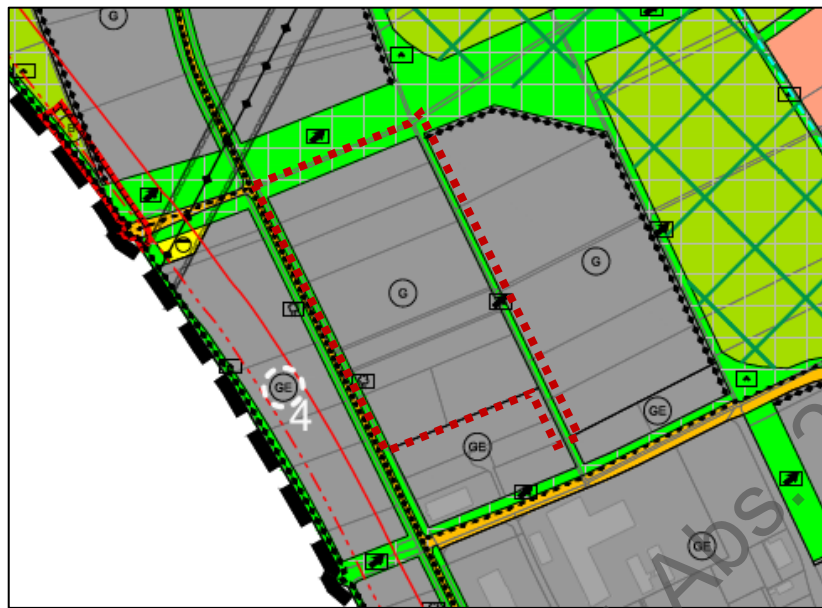


Abbildung 2: Ausschnitt Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Entwurfs-Stand: 05.05.2025

Rote Umrandung: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. S23

Berücksichtigung:

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Weiterhin sind entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Randbereiches Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Informelle Planungen der Stadt Memmingen

Integriertes
Stadtentwick-
lungskonzept
ISEK
Memmingen
2030
Stand: 2018

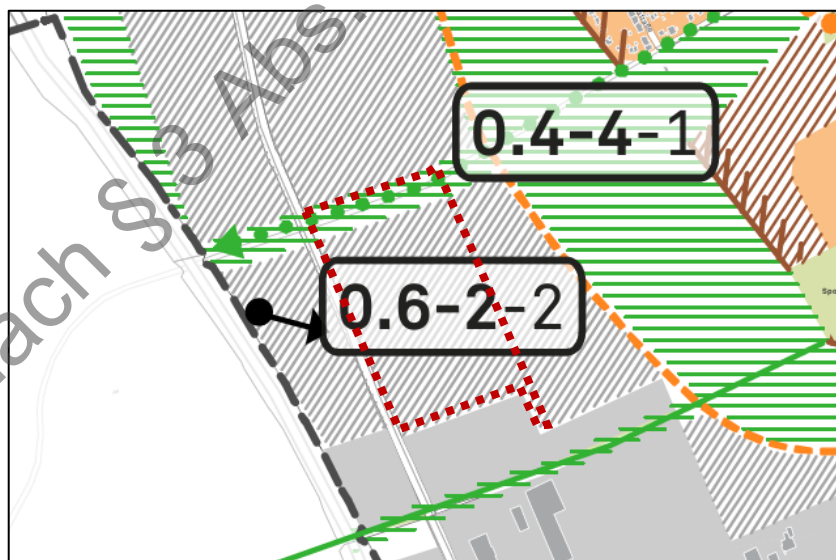


Abbildung 3: Ausschnitt ISEK Memmingen 2030, Maßnahmenplan Gesamtstadt

Rote Umrandung: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. S23

hellgrau: Ausbau / Stärkung Gewerbe;

Maßnahme 0.6-2-2: Aufstellung eines Kriterienkataloges zur gewerblichen Flächenvergabe und zur Etablierung hochwertiger Arbeitgeber / Arbeitsplätze

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan ist ein Instrument zur Umsetzung der formulierten Ziele und Maßnahmen des ISEK.

Stadtklima- konzept Memmingen 2022	In der zugehörigen Karte „Bioklimatisches Entlastungssystem“ werden für den Geltungsbereich keine Aussagen getroffen. In der Karte „Hitzeminderung und Kaltluft“ ist der südliche Geltungsbereich als „Fläche mit hohem Kaltluftstrom (20-30 m³/m*s)“ - Bei Bebauung auf ausreichende Austauschflächen in der Umgebung achten - eingestuft. Berücksichtigung: Die zahlreichen Festsetzungen zur Grünordnung und zu einem nachhaltigen Regenwassermanagement tragen dazu bei, die Maßnahmenvorschläge zum lokalen Klimaschutz und zur Klimaanpassung aus dem Stadtklimakonzept zu konkretisieren und umzusetzen.
Kommunaler Wärmeplan	Die Stadt Memmingen hat im Oktober 2024 mit der Erstellung eines kommunalen Wärmeplans begonnen. Der Wärmeplan enthält die Informationen für zukünftige Entscheidungen. Die Planung dient den Bürgerinnen und Bürgern, Gebäudebesitzenden und Unternehmen der Stadt als eine Orientierung für die individuellen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Im vorliegenden Fall ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Bestandssituation nicht statisch ist, sondern sich durch die genehmigten und/oder beauftragten Rekultivierungs- und Sanierungsmaßnahmen einer ständigen Veränderung unterliegt. So wurden neben den Auffüllungen des ehemaligen Kiesabbaugebietes z.B. seit den Jahren 2021/2022 Rückbaumaßnahmen der genehmigten gewerblich-technischen Anlagen (Bauschuttverwertungs- bzw. Recyclinganlage und Asphaltmischwerk) durchgeführt. Für die Rekultivierung der ehemaligen Kiesabbauflächen liegen rechtsgültige Rekultivierungspläne u.a. mit Stand vom 25.08.1978 und 08.01.2010 mit dem Rekultivierungsziel „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ (und sehr kleinflächig „Zweireihige Strauch- und Baumreihe“) vor.

Im Winter 2023/2024 wurden die bestehenden, über die Jahre durch natürliche Entwicklung entstandenen Gehölze unterschiedlicher Altersstruktur und Ausprägung auf Grundlage der rechtsgültigen Rekultivierungspläne weitestgehend gerodet. Lediglich im Nordosten des Südteils besteht noch ein Abschnitt (geplante Fläche für Entsorgung), in welchem die Auffüllungen noch nicht abgeschlossen sind.

Zur Übersicht und zum besseren Verständnis der Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln wird auf die beiden nachstehenden Abbildungen 4 und 5 verwiesen.

Grundsätzlich lässt sich das Planungsgebiet in drei Abschnitte gliedern:





Abbildung 5: Bestandssituation und Nutzungen, Stand: 25.07.2022

© BayernAtlas unmaßstäblich

Für die Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen maßgeblich sind

1. die genehmigten gewerblichen Nutzungen auf den vorgenutzten Standorten,
2. das Rekultivierungsziel gemäß der rechtsgültigen Rekultivierungspläne auf den vorgenutzten Standorten,
3. die tatsächliche Bestandssituation und Nutzung im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Weiterhin werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt. Diese sind:

Ein- und Durchgrünung

- Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünzug mit Funktion für die Kaltluft-Produktion und den lokalen Klimaschutz)
- Flächenbezogene Durchgrünung der Privatgrundstücke durch Neupflanzung von Bäumen gemäß der Pflanzliste der Stadt Memmingen
- Durchgrünung der Stellplätze durch Neupflanzungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Mindestpflanzgrößen
- Verpflichtung zur Gehölzpflege und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall

Versiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Grundwasserschutz

- Minimierung der Versiegelung / Beschränkung der befestigten Flächen auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien für Flächenbefestigungen, wo dies aus technischen und Gründen des Grundwasserschutzes möglich ist
- Vollversiegelung im Bereich mit relevanten Bodenverunreinigungen
- Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten
- Versickerung des Niederschlagswassers in unbelasteten Flächen

Artenschutz

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF¹) für die Feldlerche (Ersatzhabitat)
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Bodenfreiheit der Einfriedungen

Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Freiräume, zu Anlagen für die Solarenergiegewinnung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen

Die Festsetzungen dienen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft, Klimaanpassung, Arten- und Lebensräume, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung). Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert, die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

2.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme²

Lage ³ :	Lage in einem weitgehend ebenen Landschaftsraum (Illertal), Höhen zwischen 589 m ü.NHN am südlichen Rand und 588 m ü.NHN am nördlichen Rand
Geologie:	Nordteil: Lösslehm, Gesteinsbeschreibung: Schluff, sandig, tonig, karbonatfrei Südteil: ehemaliges Kiesabbaugebiet mit Auffüllungen
Boden:	Nordteil: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss); Südteil: Auffüllungen
Bodenfunktionen	Nordteil: hohe natürliche Ertragsfähigkeit (Lehmboden, Ackerwertzahl 63), sehr hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle (Cadmium), mittleres Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat), hohes Rückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen, geringe Arten- und Biotopschutzfunktion → hohe Schutzwürdigkeit des Bodens Die durchschnittlichen Ackerwertzahlen in Memmingen weisen ebenfalls eine hohe Ertragsfähigkeit (Ackerwertzahl 60) auf ⁴ .
Baugrund:	Nordteil: Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel; Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar; Südteil: Auffüllungen

¹ continuous ecological functionality (measures) = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte

² BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de/>: Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Geologie / Boden“, Online-Abfrage Juli 2025

³ BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de/>: Thema „Vermessung und Luftbild“, Auswahl „Höheninformation“, Online-Abfrage Juli 2025

⁴ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKOmpV), Stand: 16. Oktober 2014

- Altlasten: Altlasten/Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Im Südteil wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, bedingt durch die gewerblichen Vornutzungen und Auffüllungen.
- Bodendenkmäler⁵: Keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches bekannt
- Geltungsbereich: ca. 129.710 m²
davon Inanspruchnahme von ca. 100.909 m² für die beiden Gewerbegebiete, ca. 15.831 m² für Grün- und Maßnahmenflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung, ca. 4.002 m² für die Versickerung des Niederschlagswassers sowie ca. 8.968 m² für Verkehrsflächen;

Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können im Nordteil Vorbelastungen in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen sowie Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen nicht ausgeschlossen werden.

Im Südteil bestehen durch die gewerblichen Vornutzungen und Auffüllungen erhebliche Vorbelastungen in Form von Bodenverunreinigungen. Aus diesem Grund wurden durch das GeoBüro Ulm GmbH in diesem Bereich die nachfolgend aufgeführten Altlastenuntersuchungen durchgeführt und ein Sicherungs- und Sanierungsplan erstellt:

1. Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Altlastenuntersuchung, Stand: 31.05.2022
2. Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Nachuntersuchung, Stand: 07.09.2023
3. RC-Anlage Geiger, Memmingen-Steinheim, Altlastenuntersuchung, Stand: 16.11.2023
4. RC-Anlage und Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Sicherungs- und Sanierungsplan, Stand: 13.12.2023,
5. RC-Anlage und Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Nachuntersuchungen, Fortschreibung des Sicherungs- und Sanierungsplans, Stand: 02.05.2024
6. AA Memmingen Steinheim Fl.-Nr. 10181 - Detailuntersuchung Abschlussbericht, Stand: 30.04.2025

Die Untersuchungsergebnisse der o.g. Gutachten sind in aller Kürze zusammengefasst. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf den Sicherungs- und Sanierungsplan verwiesen.

Zu 1: Es wurden Verunreinigungen mit PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) bis >HW 2 gefunden. Die Verunreinigungen liegen in den Bereichen der RC-Lagerfläche sowie im Bereich gelagerter Heizöltanks. Eine Belastung des Grundwassers konnte auf Basis der vorliegenden Daten vermutlich ausgeschlossen werden. Es wurde empfohlen, im Bereich der RC-Lagerfläche das kontaminierte Bodenmaterial bis ca. 2 m unter GOK auszukoffern und nach LAGA PN 98 zu beproben.

Zu 2: Der Bereich um RKS 15 mit den (durch Altlastenuntersuchung vom 31.05.2022) festgestellten erhöhten MKW-Gehalten sollte nach Möglichkeit eingegrenzt werden. Weiterhin sollte untersucht werden, ob leicht erhöhte PFAS-Werte (Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen) im Grundwasser nordwestlich des Untersuchungsgebietes aus einem ehemaligen Brandherd im Asphaltmischwerk herrühren.

Es wurde festgestellt, dass eine Aushubsanierung im Bereich von RKS 15 aufgrund der Tiefenlage gemessener Verunreinigungen nur mit großem Aufwand und hohen Kosten möglich ist. Es wurde eine großflächige Versiegelung empfohlen, um zusätzliche Einträge von Schadstoffen durch Sickerwasser aus der ungesättigten Zone zu vermeiden. Bezüglich der erhöhten PFAS-Werte waren zusätzliche Beprobungen der Grundwassermessstelle erforderlich.

Zu 3: Es wurden im Bereich der Bauschuttverwertungs- bzw. RC-Anlage inklusive bereits rekultivierter landwirtschaftlicher Flächen Verunreinigungen mit PAK und MKW gefunden, wobei in insgesamt 7 von 31 Aufschlüssen der HW 2-Wert überschritten wurde. Eine Belastung des Grundwassers konnte auf Basis der vorliegenden Daten vermutlich ausgeschlossen werden. Es wurde empfohlen, Bereiche mit MKW/PAK-Konzentrationen > HW 2 zu versiegeln. Da die Verunreinigungen überwiegend in Tiefen > 4 m angetroffen wurden, wäre eine Sanierung durch Auskoffern unverhältnismäßig.

⁵ BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de/>: Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Online-Abfrage Juli 2025

- Zu 4: Im Bereich einer RC-Lagerfläche innerhalb des Asphaltmischwerkes befindet sich der Bereich mit den größten Verunreinigungen. Da die Hauptverunreinigungen in den ersten 2 m unter GOK angetroffen wurden, soll in diesem Bereich eine Dekontaminationsmaßnahme durch Auskoffnung von Bodenmaterial erfolgen. Weiterhin wurde empfohlen, die Bereiche mit MKW/PAK-Konzentrationen > HW2 sowie mit angetroffenen PFAS-Konzentrationen zu versiegeln. Da die Verunreinigungen überwiegend in Tiefen > 4 m angetroffen wurden, wäre eine Sanierung durch Auskoffnung unverhältnismäßig. Das auf der versiegelten Fläche anfallende Oberflächenwasser ist zu fassen. Oberflächenwasser aus den Bereichen von Parkplätzen und Tankstellen ist gemäß den geltenden Regeln über Benzinabscheider zu leiten und vorzubehandeln. Die Versickerung kann im Bereich einer Versickerungsmulde im nordöstlichen Bereich erfolgen.
- Zu 5: Es wurden weitere Bohrungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt. Ein 6 m breiter Streifen entlang der Europastraße muss nicht versiegelt werden und kann als Grünstreifen entwickelt werden. Ein Bereich ca. mittig der Fl.-Nr. 10180 muss nicht versiegelt werden. Im Bereich von Versiegelungsflächen können Grünflächen durch technische Lösungen mit Entwässerungseinrichtungen angelegt werden.
- Zu 6: Für einen definierten Abschnitt im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 10181 (RKS 4) wird aufgrund der dort festgestellten erhöhten Bodenverunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) eine Vollversiegelung empfohlen. Eine Vollversiegelung der Gesamtfläche wird nicht für erforderlich erachtet. Die geplante Überbauung mit einer zulässigen GRZ von 0,8 stellt aus technischer Sicht eine Sicherungsmaßnahme dar. Es ist durch die zukünftige Versiegelung von einer Reduzierung von kontaminiertem Sickerwasser auszugehen.

Der Gesamt-Geltungsbereich hat aufgrund der vergleichsweise großen Flächengröße eine **hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche**. Der **Nordteil** hat aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des Bodens eine **hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden**. Der **Südteil** hat aufgrund der Vornutzungen, der Auffüllungen mit umfangreichen Bodenveränderungen und der vorhandenen Bodenverunreinigungen eine **geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden**. Ca. 43 % dieser Fläche müssen als Sicherungsmaßnahme für den Grundwasserschutz vollflächig versiegelt werden.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt kommt es im **Nordteil inkl. der geplanten Erschließungsstraße im Ostteil** durch den Bodenaushub, die vorübergehende Lagerung und die langfristige Wiederverwertung zu einer Überformung und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus eines in der Umgebung großräumig verbreiteten Bodentyps mit hoher Ertragsfähigkeit (Braunerde / Parabraunerde) inkl. der unterlagernden Schichten (Lösslehm). Dies geschieht in einer Flächendimension von ca. 41.758 m².

Im Rahmen der Bauarbeiten besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Boden / Untergrund stattfindet. Weiterhin sind die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden (§ 202 BauGB, die DIN 18915⁶, die DIN 19639⁷ und die DIN 19731⁸) zu beachten. Es sind **Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Im **Südteil** erfolgt eine Wiedernutzung / Nachfolgenutzung eines ehemaligen Kiesabbaugebietes, welches bereits größtenteils wiederverfüllt ist und in Teilbereichen 1. mit gewerblicher Nutzung genehmigt ist und bis ca. 2021/2022 als Bauschuttverwertungs- bzw. Recyclinganlage sowie als Asphaltmischwerk genutzt wurde (24.977 m²), 2. als rekultivierte landwirtschaftliche Fläche genutzt wird sowie 3. durch Wiederverfüllung als Standort für das geplante Gewerbegebiet vorbereitet werden muss (ca. 43.427 m²). Aufgrund der genehmigten gewerblichen Vornutzungen sowie der bereits stattgefundenen erheblichen Bodenveränderungen und der vorhandenen Bodenverunreinigungen sind baubedingt **keine weiteren Umweltauswirkungen** zu erwarten.

⁶ **DIN 18915:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, Beuth Verlag

⁷ **DIN 19639:** „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, Beuth Verlag

⁸ **DIN 19731:** „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, Beuth Verlag

Darüber hinaus werden ca. 15.831 m² Fläche mit Böden unterschiedlicher Ausprägung für Grün- und Maßnahmenflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt und ca. 3.717 m² bestehende Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Anlagebedingt kommt es zu langfristigen und bleibenden Vollversiegelungen, Teilversiegelungen und Befestigungen in folgender Größenordnung: Nettobauland insgesamt ca. 100.909 m² mit einer GRZ₁ von 0,8. Darin enthalten sind Teilflächen, für welche aufgrund von erheblichen Bodenverunreinigungen als Sicherungsmaßnahme für den Grundwasserschutz eine Vollversiegelung festgesetzt ist. Insgesamt ist somit ein hoher Versiegelungsgrad zulässig bzw. zwingend. Weiterhin sind Vollversiegelungen im Bereich der neu herzustellenden Erschließungsstraße erforderlich. Als Folge der Versiegelungen, Teilversiegelungen und Befestigungen ist eine langfristige und bleibende Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Ertragsfähigkeit, Puffer- und Filterfunktion, Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion, Arten- und Biotopschutzfunktion) zu erwarten. Dies trifft insbesondere für befestigte und teilversiegelte Flächen zu. Im Bereich der vollversiegelten Flächen (Baukörper, Erschließungsanlagen, Stellplätze) gehen die Bodenfunktionen langfristig und bleibend verloren. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass befestigte Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und für befestigte Flächen versickerungsfähige Oberflächenmaterialien zu verwenden sind, wo dies aus technischen und Gründen des Grundwasserschutzes möglich ist. Somit erfolgt in diesen Bereichen eine bodenschonende Befestigung, und die Bodenfunktionen können teilweise (z.B. Wasseraufnahmefähigkeit) erhalten werden. Die Flächennutzungen sind in Kapitel 10.2 „Ermittlung Ausgleichsbedarf“ detailliert aufgeschlüsselt. Es sind **Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen und sonstigen (privaten) Freiflächen / Außenanlagen erfolgt sowie unter Berücksichtigung des festgesetzten hohen Versiegelungsgrades sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich insbesondere aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des Bodens im Nordteil, der vergleichsweise großen Flächendimension und des zulässigen bzw. erforderlichen hohen Versiegelungsgrades **Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche**.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme⁹

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 1,6 km westlich fließt die Iller in nördlicher Richtung, ca. 1,9 km östlich die Memminger Ach ebenfalls in nördlicher Richtung. Es sind kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, keine Hochwassergefahrenfläche und kein wassersensibler Bereich direkt oder indirekt betroffen.

Grundwasser:

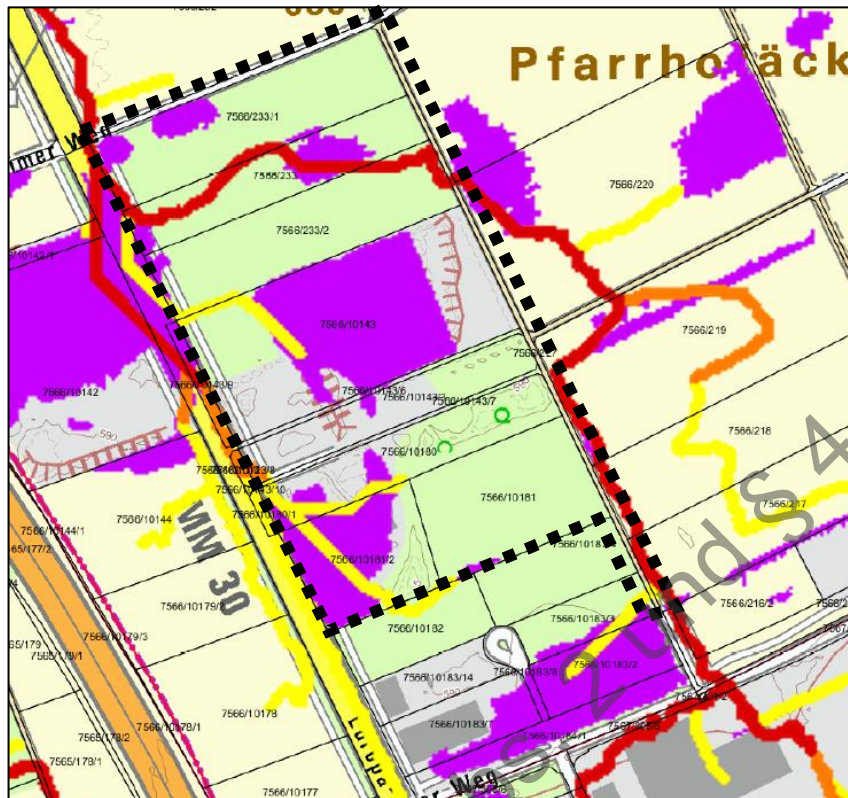
Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Im Rahmen der Altlastenuntersuchung Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim vom 31.05.2022 wurden an bestehenden Grundwasserpegeln (Überflurmesspegel) Grundwasserflurabstände zwischen ca. 8,83 m und 9,43 m gemessen. Gemäß der Altlastenuntersuchung RC-Anlage Geiger, Memmingen-Steinheim vom 16.11.2023 wurde in den Bohrungen das Grundwasser im Mittel ca. 8,80 m unter GOK angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist von Süden Richtung Nord bis Nord/Nord-West. Gemäß Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes¹⁰ liegen die Grundwasserstände 6 - 9 m unter Geländeoberkante.

⁹ BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de/>: Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Wasser“ und „Hochwasser“, Online-Abfrage Juli 2025

¹⁰ Schreiben des WWA Kempten vom 10.06.2025 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Wild abfließendes Wasser/Starkregen:

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss/Sturzfluten sind innerhalb des Geltungsbereiches Geländesenken und Aufstaubereiche sowie potentielle Fließwege bei Starkregen dargestellt. Diese sind jedoch 1. im Südteil nach der zulässigen Rekultivierung nicht mehr aktuell und relevant, und 2. grundsätzlich bei Realisierung des Gewerbegebietes dahingehend zu berücksichtigen, dass keine Abflussverschärfung zu Ungunsten Dritter erfolgt und dass die Hochwassersicherheit der künftigen Bebauung sichergestellt ist.



Potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

Wassersensible Bereiche

- Wassersensibler Bereich

Abbildung 6: Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss / Sturzfluten

Schwarze Umrandung: Geltungsbereich Bebauungsplan S23

© UmweltAtlas, unmaßstäblich

Sickerfähigkeit:

Von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes innerhalb des Geltungsbereiches ist auszugehen. Der Südteil befindet sich im Bereich ehemaliger, wiederverfüllter Kiesgruben.

Die wiederverfüllten Bereiche im Südteil weisen allerdings in großen Flächenanteilen Bodenverunreinigungen auf, die eine Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulassen. Daher ist für diese Flächen im Nordosten des Südteils, in einem Bereich ohne bisherige Wiederverfüllung und ohne Bodenverunreinigungen eine zentrale Versickerungsanlage geplant.

Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung:

Aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigungen im Südteil besteht in diesem Bereich eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag Schadstoffen. Aus diesem Grunde wurden mehrere bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, durch welche die Belastungssituation weitestgehend geklärt werden konnte. Weiterhin wurde die Hauptschadensfläche mit den größten Verunreinigungen durch eine Dekontaminationsmaßnahme (Auskoffnung von Bodenmaterial) zwischenzeitlich erfolgreich saniert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit ließen sich durch die Untersuchungen nicht feststellen.

Als Sicherungsmaßnahme zum Grundwasserschutz ist in den belasteten Bereichen eine Vollversiegelung vorzunehmen. Dadurch sollen Einschwemmungen von Schadstoffen in das Grundwasser weiterhin verhindert werden.

Der **Nordteil** hat für das **Schutzgut Wasser** eine **geringe bis mittlere Bedeutung**, der **Südteil** aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigungen bzw. der hohen Grundwasserempfindlichkeit eine **hohe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen, d.h. in Bereichen mit flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z.B. bei Verkehrs- und Erschließungsflächen, Bauwerken (Keller, Tiefgaragen) und Fundamenten durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten kurzfristig und vorübergehend ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen sind grundsätzlich und in besonderem Maße die einschlägigen Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen zu beachten, damit bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Boden / Untergrund und in das Grundwasser stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt werden durch die erfolgenden Befestigungen / Teilversiegelungen / Vollversiegelungen der Oberflächenabfluss langfristig und bleibend vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, ist durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass befestigte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, wo dies aus technischen und Gründen des Grundwasserschutzes möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der gültigen Regelwerke zu versickern, wobei eine Versickerung im Bereich belasteter Böden nicht zulässig ist. Auf Flächen mit festgestellten Bodenverunreinigungen ist zum Grundwasserschutz bzw. als Sicherungsmaßnahme eine Vollversiegelung vorzunehmen, das Niederschlagswasser zu sammeln und einer zentralen Versickerungsanlage zuzuführen. Eine geeignete Fläche für die zentrale Niederschlagswasserversickerung im Südteil ist als Fläche für Abwasserbeseitigung im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch sollen Einschwemmungen von Schadstoffen in das Grundwasser weiterhin verhindert werden. Die Flachdächer sind zu begrünen. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen und sonstigen (privaten) Freiflächen / Außenanlagen erfolgt sowie unter Berücksichtigung des festgesetzten hohen Versiegelungsgrades sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers in Teilbereichen mit Bodenverunreinigungen sowie insbesondere aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zum Grundwasserschutz und zu einem nachhaltigen Regenwassermanagement **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser**.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden.

2.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme

Es liegt das Stadtklimakonzept Memmingen (Stand: 11.10.2022) vor. In der zugehörigen Karte „Bioklimatisches Entlastungssystem“ werden für den Geltungsbereich keine Aussagen getroffen. In der Karte „Hitzeminderung und Kaltluft“ ist der südliche Geltungsbereich als „Fläche mit hohem Kaltluftstrom (20-30 m³/m*s)“ - Bei Bebauung auf ausreichende Austauschflächen in der Umgebung achten - eingestuft.

Weiterhin liegt zum Bebauungsplan ein stadtklimatisches Gutachten¹¹ vor. Danach hat der Geltungsbereich vor allem Bedeutung als Kaltluft-Entstehungsfläche in der Nacht und liefert einen wichtigen Anteil der Kaltluft-Versorgung für die angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes Amendingen bis hin zur Fraunhofer Straße.

Am Tag ist die Bedeutung des Geltungsbereiches in der derzeitigen Ausgestaltung für die Entlastung des Menschen von Hitzebelastung gering.

Durch das Gutachten werden Maßnahmen für eine hitzeangepasste Stadtentwicklung empfohlen, durch welche in der Nacht der Kaltluft-Transport über die Fläche des Planungsgebietes erhalten sowie am Tag die Hitzebelastung im Gebiet selbst reduziert werden, z.B.

- Anordnung der Gebäude und Strömungsachsen (Straßenzüge und Grünachsen) parallel verlaufend zur Strömungsrichtung (hier: annähernd Nord- nach Süd-Ausrichtung)
- Maximale Gebäudehöhen von 20 m
- Mikroklimatische Vielfalt in Garten-/Parkanlagen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Hohe Oberflächenalbedo von Gebäuden und Plätzen, d.h. Verwendung heller Oberflächen
- Verschattung von Gebäuden
- Anpassung Raumnutzungskonzept

Vorbelastungen bestehen durch den angrenzenden Verkehrswegebstand (Europastraße) in Form von Wärmespeicherung und Schadstoffemissionen durch den Verkehr.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Klima / Luft** eine **mittlere Bedeutung**.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt sind (in Abhängigkeit des Baufortschritts) kurz- bis mittelfristig temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), innerhalb des Geltungsbereiches, im angrenzenden Gewerbegebiet und auf den Erschließungsstraßen (Europastraße, Oberer und Unterer Buxheimer Weg, jeweils westlicher Abschnitt sowie neue Erschließungsstraße A) zu erwarten. → **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet langfristig und dauerhaft seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet im Bereich der befestigten und versiegelten Flächen ein. Insgesamt ist von einem hohen Versiegelungsgrad in einer vergleichsweise großen Flächendimension auszugehen, wodurch eine Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung im Gebiet zu erwarten ist.

Diesen Eingriffen (Versiegelungen / Teilversiegelungen / Befestigungen) stehen die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (Öffentliche und private Grünflächen, Grünzug mit Funktion für die Kaltluft-Produktion und den lokalen Klimaschutz, Gehölzpflanzungen zur Gebietsein- und Gebietsdurchgrünung, Flachdachbegrünung, Fassadenbegrünung, Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten, Verschattung Stellplätze, nachhaltiges Regenwassermanagement, Begrenzung der Gebäudehöhen, etc.) gegenüber, welche insbesondere auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und damit der Umsetzung des beschlossenen Stadtklimakonzeptes dienen.

Mittel- bis langfristig wirken sich die geplanten zahlreichen Neupflanzungen mit klimaresilienten Laubbäumen durch Frischluft-Produktion und Staubfilterung positiv auf das Klima und die Luft aus.

Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt wird sich der Ziel- und Quellverkehr auf den Erschließungsstraßen (Europastraße, Oberer und Unterer Buxheimer Weg, jeweils westlicher Abschnitt sowie neue Erschließungsstraße A) durch das geplante Gewerbegebiet erhöhen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Bebauung ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Kfz und Gebäudeheizung/Wärmeversorgung im Gebiet zu erwarten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

¹¹ GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover: Stadtklimatisches Gutachten zum Bebauungsplan S23 in Memmingen, Verbalargumentative Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima, Stand: Oktober 2024

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der Überbauung einer Kaltluft-Produktionsfläche mit einhergehender Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung sowie der Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Kfz und Gebäudeheizung/Wärmeversorgung - unter Berücksichtigung der umfangreichen festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Klima / Luft**.

2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme¹²

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, keine geschützten Flächen / Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und keine amtlich kartierten Biotope der Stadtbiotopkartierung. Wiesenbrüter- und/oder Feldvogelkullissen sind im räumlich-funktionalen Umgriff ebenfalls nicht vorhanden.

Die Realnutzung des Nordteils besteht aus intensiver Ackernutzung auf Lehm Böden hoher Ertragsfähigkeit.

Beim Südteil handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufläche, für welche in Teilflächen gewerbliche Nachfolgenutzungen (Bauschuttwiederverwertungs- bzw. Recycling-Anlage, Asphaltmischwerk) genehmigt sind und für Teilflächen rechtsgültige Rekultivierungspläne mit Nachfolgenutzung „Landwirtschaftliche Fläche“ vorliegen. In Vorbereitung zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die gewerblichen Nutzungen aufgegeben und die gewerblich-technischen Anlagen sukzessive zurückgebaut.

In den Randbereichen der jeweiligen Flächen waren im Laufe der Jahre / Jahrzehnte im Bereich von Abraum- und Oberbodenmieten durch natürliche Entwicklung Gehölzbestände unterschiedlichen Alters, Gras- und Krautfluren sowie Brombeergebüsche entstanden. Die Gehölzbestände wurden im Winter 2023/2024 auf Grundlage der rechtsgültigen Rekultivierungspläne weitestgehend gerodet.

Im Nordosten besteht noch eine Fläche ohne abgeschlossene Wiederverfüllung (geplante zentrale Versickerungsanlage).

Vorbelastungen im Nordteil des Gebietes bestehen durch die intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Bearbeitung mit schweren Maschinen.

Im Südteil bestehen erhebliche Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt durch die genehmigten gewerblichen Nutzungen sowie Abbau-, Rekultivierungs- und Sanierungstätigkeiten in Form von Lärm, Erschütterungen, Fahrbewegungen, Bodenbewegungen, Lichtimmissionen, Staubbewegungen, etc.

Aufgrund der Bestandsituation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)¹³ durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend kurz zusammengefasst.

Relevanzprüfung und Bestandserfassung

Fledermäuse:

Keine Quartierstrukturen vorhanden und nach der Rekultivierung auch nicht zu erwarten; keine essenziellen Jagdhabitate vorhanden

Sonstige saP-relevante Säugetiere:

Keine geeigneten Habitate

saP-relevante Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter:

keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bzw. keine geeigneten Habitate vorhanden

Pflanzen:

Keine Standortbedingungen für streng geschützte Gefäßpflanzen

¹² BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de/>: Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“, Online-Abfrage Juli 2025

¹³ Schreiber, Ralf (Dipl.-Biologe), Neu-Ulm: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 30.10.2024

Vögel:

Es wurden 28 Vogelarten erfasst, davon 15 Brutvögel. Von diesen stehen vier Arten auf der Roten Liste Bayern: Feldlerche, Flussregenpfeifer, Goldammer, Uferschwalbe.

13 erfasste Arten sind Nahrungsgäste oder Vögel im Überflug. Bei der Mehrzahl der nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um commune, wenig anspruchsvolle und relativ störungsunempfindliche Arten.

→ Durch das geplante Gewerbegebiet kommt es zum Verlust - direkt oder durch randliche Kulissenwirkung - von zwei Revieren der Feldlerche. Es sind sog. CEF-Maßnahmen¹⁴ erforderlich und durchzuführen, durch welche dieser Verlust kompensiert werden kann und die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (Region nördlich von Memmingen) weiterhin erfüllt werden kann.

Reptilien:

Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Einzeltiere können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Amphibien:

Es wurden mehrere Exemplare des Bergmolchs nachgewiesen.

Gutachterliches Fazit:

„Durch das geplante Gewerbegebiet „Europastraße - Winkeläcker Ost“ nördlich von Memmingen sind die meisten lokalen Populationen der (potenziell oder nachgewiesenermaßen) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Berücksichtigt man, dass die noch vorhandenen Strukturen zwar zurückgebaut und Ackerflächen rekultiviert werden müssen, dies aber noch nicht vollständig erfolgt ist, ergeben sich einerseits zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen für (möglicherweise) noch vorhandene Tiere, andererseits müssen spezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für (teilweise noch zu erwartende) Ackervögel durchgeführt werden. Insbesondere ist der Verlust von zwei Feldlerchen-Revieren durch entsprechende Maßnahmen vorab zu kompensieren.

Insgesamt kann dadurch verhindert werden, dass gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird, d. h. bei Umsetzung aller Maßnahmen ist das Vorhaben letztlich aus Sicht des strengen Artenschutzes genehmigungsfähig.“

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden in der saP dargelegt:

Artengruppe Vögel: Oberbodenabtrag nur zwischen September und März; kein Befahren von Rohbodenflächen zwischen Ende April bis Anfang August, keine Baustelleneinrichtung in der freien Feldflur; Verfüllung / Abbau vorhandener Steilwände mit alten Uferschwalben-Röhren zwischen August und März, ansonsten Vorabkontrolle auf Besatz durch einen Ornithologen; dauerhafte Markierung größerer Glasscheiben (ab ca. 5 m² Fläche) an Gebäuden und transparenter Lärmschutzwände mit Linien, Streifen, Punktraster, Mustern, Symbolen zur Vermeidung von Vogelschlag;

Artengruppe Amphibien: Vermeidung größerer und länger wasserführender Pfützen zwischen Februar und Juli; Absammeln und Umsiedlung von Bergmolchen;

Artengruppe Reptilien: Vermeidung unbewachsener Haufenwerke zwischen März und August;

Allgemein: Bereitstellung einer ökologischen Baubegleitung zur Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung;

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** eine **mittlere Bedeutung**.

¹⁴ continuous ecological functionality (measures) = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt sind Ackerflächen bzw. rekultivierte landwirtschaftliche Nutzflächen kurzfristig durch die Baufeldräumung und langfristig bzw. dauerhaft durch die Neu-Inanspruchnahme betroffen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) BNatSchG sind unter anderen insbesondere Bauzeitenregelungen für Baumfällungen und Gehölzrodungen, Oberbodenabtrag, Abtrag bzw. Verfüllung der Steilwände im Artenschutzbeitrag dargelegt.

Baulärm, Baustellenverkehr, Erschütterungen, Staubbildung, Lichtimmissionen, d.h. sog. baubedingte Auswirkungen, können zu Störungen der Tierwelt in der näheren Umgebung des Vorhabens führen. Gemäß der Bestandskartierung sind im räumlich-funktionalen Umgriff Bruthabitate der Feldlerche vorhanden. Es sind ggf. Störungen einzelner Brutpaare, jedoch nicht der gesamten lokalen Population zu erwarten und damit auch kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störung) BNatSchG. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt ist durch die geplante und zulässige Überbauung in einer vergleichsweise großen Flächendimension ein erheblicher Verlust an Offenlandflächen zu erwarten. Hierdurch gehen zwei Feldlerchen-Reviere durch Überbauung sowie randliche Störungen (u.a. Kulissenbildung) verloren. Es sind daher Ersatzhabitate in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Dies erfolgt auf der zugeordneten Ausgleichsfläche im Umkreis eines 5-km Radius (vgl. Kapitel 10.3 „Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich“). Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Schädigung) BNatSchG kann somit vermieden werden.

Durch große Glasflächen an Gebäuden besteht die Gefahr, dass Vögel durch Kollision getötet werden. Bezüglich der Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen werden auf Ebene des Bebauungsplanes keine pauschalen Maßnahmen festgesetzt. Dieser Konflikt kann auf Ebene der Baugenehmigung gelöst werden, da auf dieser Ebene aufgrund der höheren Detailschärfe der Planung das Vogelschlagsrisiko besser beurteilt und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen konkret festgelegt werden können. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) BNatSchG können somit vermieden werden. Bezüglich der Beurteilung des Vogelschlagsrisikos und geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung wird auf folgende Informationen und Broschüren hingewiesen: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“¹⁵, „Vogelschlag an Glasflächen“¹⁶ und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagsrisikos an Glas“¹⁷.

Den Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stehen darüber hinaus die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung gegenüber, welche insbesondere auch dem Arten- und Biotopschutz durch die Schaffung von Lebensräumen dienen, so u.a. Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes auf öffentlichen und privaten Grünflächen und sonstigen Maßnahmenflächen mit Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten, insektenfreundliche Beleuchtung, Bodenfreiheit der Einfriedungen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- und nutzungsbedingt werden Störungen, wie z.B. Lärm und Beleuchtung, weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert (insbesondere nach Norden), wobei darauf hinzuweisen ist, dass durch die genehmigten gewerblichen Nutzungen und Rekultivierungen bereits erhebliche Vorbelastungen und Störungen bestehen. Zur Minimierung der Störungen ist durch den Bebauungsplan eine Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung und Werbeanlagen, wie abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel, warmweiße Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K, vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, festgesetzt. Bezüglich weitergehender Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird auf folgende Informationen verwiesen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020; Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

¹⁵ Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hsgb.), 2022

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019

¹⁷ Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 (Beschluss 21/01)

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der Bestands- und Genehmigungssituation mit bestehenden erheblichen Störungen sowie aufgrund der festgesetzten bzw. dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**.

2.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich hat nutzungsbedingt keine Funktion für die aktive Erholungsfunktion. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Bebauung, der Lage an der vielbefahrenen Europastraße sowie der Nähe zur Autobahn BAB 7 besteht auch keine Bedeutung bzw. Funktion der Fläche für die passive Erholungsnutzung als wohnortnahe Freifläche, z.B. Blick in die Landschaft / Naturgenuss. Im Osten des Geltungsbereiches besteht ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, welcher aber keine besondere Bedeutung als Spazier-/ Radweg aufweist.

Vorbelastungen bestehen im Nordteil des Gebietes durch die intensive Landwirtschaft, im Südteil in Form von Lärm, Erschütterungen, Staubbelastrungen sowie optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Erholung) keine Bedeutung**.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt kommt es (in Abhängigkeit des Baufortschritts) zu einer kurz- bis mittelfristigen, zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz, etc. Hierdurch sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Diese betreffen möglicherweise die Beschäftigten des südlich angrenzenden Gewerbegebietes während der Erholungspausen.

Anlagebedingt kommt es zu einer langfristigen, dauerhaft bleibenden baulichen Überprägung der freien (Erholungs-)Landschaft. Die bestehende Wegeverbindung im Osten bleibt erhalten, diese wird als Erschließungsstraße mit begleitendem Fußweg ausgebaut. Im Norden ist entlang des Unteren Buxheimer Weges im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein separater Geh- und Radweg vorgesehen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- und nutzungsbedingt ist eine gewisse Zunahme von Lärmemissionen durch die zukünftigen gewerblichen Nutzungen und die steigende Verkehrsbelastung zu erwarten, wobei diese stark abhängig ist von der Art der sich im Gebiet ansiedelnden Gewerbebetriebe. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der fehlenden Bedeutung des Planungsgebietes für die Erholungsnutzung, der bestehenden Vorbelastungen und der lediglich temporären baubedingten Beeinträchtigungen - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

2.1.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestandsaufnahme

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von rund 470 m weiter nordöstlich am Ortsrand von Steinheim.

Grundsätzlich bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen und genehmigten Rekultivierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) eine geringe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt kommt es (in Abhängigkeit des Baufortschritts) zu einer kurz- bis mittelfristigen, jedoch zeitlich begrenzten Beeinträchtigung der Umgebung durch Baumaschinen, Maschineneinsatz, Baustellentätigkeiten. Hierbei ist die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung in ca. 470 m Entfernung durch Baulärm, Erschütterungen, Staub- und Abgasimmissionen in Abhängigkeit der Windrichtung in geringem (bis mittlerem) Maß betroffen. Für das südlich

angrenzende Gewerbegebiet besteht ebenfalls nur eine geringe Relevanz, da Betriebsleiterwohnungen nur unter besonderen Immissionsschutzauflagen zulässig sind. Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen geringer (bis mittlerer) Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt (gemeint sind bauliche Anlagen) sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt wird sich der Ziel- und Quellverkehr auf den Erschließungsstraßen (Europastraße, Oberer und Unterer Buxheimer Weg, jeweils westlicher Abschnitt sowie neue Erschließungsstraße A) erhöhen. Durch Betriebsabläufe kann es ebenfalls zu einer Erhöhung der Geräuscentwicklungen kommen, wobei diese stark abhängig ist von der Art der sich im Gebiet ansiedelnden Gewerbebetriebe. Aufgrund des vorhandenen Abstandes von ca. 470 m zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung in Steinheim und aufgrund der Tatsache, dass Betriebsleiterwohnungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet nur unter besonderen Immissionsschutzauflagen zulässig sind, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und des vorhandenen Abstandes zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 3,4 km nordwestlich der Altstadt (Weinmarkt) im nordwestlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord-Amendingen, östlich angrenzend an die Europastraße. Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 129.710 m².

Der Geltungsbereich befindet sich in der nahezu ebenen Landschaft des Illertales mit leichtem, kaum merklichem Gefälle in Richtung Nordnordwesten.

Im Nordteil sind die intensiv genutzten, strukturalarmen Ackerflächen prägend. Im Südteil waren bis zur Stilllegung der gewerblichen Nutzungen (Bauschuttverwertungs- bzw. Recycling-Anlage, Asphaltmischwerk) die zugehörigen Werksanlagen und Haufenwerke prägend. Hier bestand bereichsweise eine wirksame Eingrünung mit Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung und unterschiedlichen Alters, welche im Winter 2023/24 auf Grundlage der rechtsgültigen Rekultivierungspläne weitestgehend gerodet wurden. Aktuell ist das Gelände geprägt durch die genehmigten bzw. beauftragten Rekultivierungs- und Sanierungsarbeiten.

Der Geltungsbereich ist von Seiten des umliegenden Straßen- und Wegebestandes gut einsehbar. Eine Fernwirkung besteht allerdings nicht.

Im Süden grenzt das Gewerbegebiet Nord-Amendingen mit zulässigen großflächigen Baukörpern und Gebäudehöhen bis 16 m an.

Durch die vorstehend beschriebene Bestandssituation bestehen Vorbelastungen des Landschaftsbildes.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Landschaft** eine **geringe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt kommt es (in Abhängigkeit des Baufortschritts) zu kurz- bis mittelfristigen, vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine verdichtete gewerbliche Bebauung mit zulässigen großflächigen Baukörpern und Gebäudehöhen bis 20 m sowie einem hohen Versiegelungsgrad.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die gewerbliche Bebauung zu vermeiden bzw. bestmöglich zu verringern, werden durch den Bebauungsplan Festsetzungen zu einer qualitäts- und wirkungsvollen Ein- und Durchgrünung getroffen (vgl. Kapitel 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung). Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der Lage im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, der bestehenden Vorbelastungen und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - unter Berücksichtigung der lediglich temporären baubedingten Beeinträchtigungen - **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Landschaft**.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Kulturgüter:

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht bekannt und insbesondere auch im Südteil nicht zu erwarten, da es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugebiet handelt. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich. Es handelt sich um die Denkmalnummer D-7-7926-0013, Siedlung des Mittelneolithikums und der Urnenfelderzeit, Behnehen hergestellt, nachqualifiziert.

Sachgüter:

Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr vorhanden. Die ehemaligen Werksanlagen der Bauschuttverwertungs- bzw. Recyclinganlage und des Asphaltmischwerks wurden zurückgebaut.

Als Verkehrswegebestand befinden sich der Untere Buxheimer Weg und ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg innerhalb des Geltungsbereiches. Beide Wegeverbindungen werden im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes ausgebaut.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Kulturgüter: → voraussichtlich **keine Umweltauswirkungen**

Sachgüter: → **keine Umweltauswirkungen**

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG¹⁸ genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Die Neu-Inanspruchnahme der Fläche für das geplante Gewerbegebiet im Nordteil bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Im Südteil hingegen übernimmt die festgesetzte Vollversiegelung in Bereichen mit Bodenverunreinigungen eine Sicherungsfunktion für den Grundwasserschutz, da hierdurch Ausschwemmungen von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden werden.

Durch die geplante Bebauung und damit technische / bauliche Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes bewirken allerdings einen Funktionsausgleich in Bezug auf mehrere Schutzgüter (Klima / Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt). Weiterhin trägt die Ein- und Durchgrünung zur mittel- bis langfristigen Vermeidung und kurzfristigen Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

¹⁸ Bayerisches Denkmalschutzgesetz in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

Bei Realisierung der Planung sind die in den vorstehenden Kapiteln 2.1.1 – 2.1.8 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Darüber hinaus ergeben sich **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen** durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

3. Europarechtliche Anforderungen an den Gebiets- und Artenschutz

3.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km südöstlich. Es handelt sich um das Benninger Ried. Es besteht keine Betroffenheit durch die Planung.

3.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Es liegt ein Artenschutzbeitrag¹⁹ vor. Als vom Vorhaben betroffene saP-relevante Art wurde insbesondere die Feldlerche festgestellt, für welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich sind. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (insbesondere Bauzeitenregelungen) dargelegt, welche bei der Realisierung des Gewerbegebietes zu beachten sind.

Detailliertere Ausführungen zum Artenschutz bzw. zur Betroffenheit der Arten beinhaltet das Kapitel 2.1.4 „Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“. Weiterhin wird auf den Artenschutzbeitrag verwiesen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Nordteil des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet werden.

Im Südteil würde entweder die genehmigte gewerbliche Nutzung weitergeführt werden bzw. das Gelände vorübergehend brach liegen bleiben. Die in den Kapiteln 2.1.1 - 2.1.9 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen - insbesondere auch auf einem vorgenutzten und vorbelasteten Standort - nicht genutzt werden. Das Ziel der Stadt Memmingen zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe und Arbeitgeber sowie der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Der dringende Bedarf an Gewerbegebietsflächen bliebe bestehen. Durch die Nachfolgenutzung eines vorgenutzten und vorbelasteten Standortes werden landwirtschaftliche Flächen geschont.

5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt, Störfallrisiko

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den Kapiteln 2.1.1 - 2.1.9 beschrieben. Weiterhin können durch Unfälle, Unachtsamkeit, Gebäudebrand, etc. giftige, gesundheitsgefährdende und/oder wassergefährdende Stoffe in die Luft, in den Untergrund und/oder in das Grundwasser gelangen.

Weitere Ausführungen zu Risiken und Gefährdungen sind im nachstehenden Kapitel 7 unter „Folgen des Klimawandels“ dargelegt.

¹⁹ Schreiber, Ralf (Dipl.-Biologe), Neu-Ulm: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 30.10.2024

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)²⁰ durch die geplante Nutzung im Gewerbegebiet kann ausgeschlossen werden, da sog. „Störfallbetriebe“, welche sowohl den Grundpflichten als auch den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegen, in Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

6. Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im direkten räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches keine Vorhaben geplant, von denen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung und den bereits zulässigen Nutzungen im räumlich-funktionalen Umgriff erhebliche kumulative Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

7. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Klimaanpassung

Bezüglich der Auswirkungen auf das Klima wird auf das Kapitel „Schutzgut Klima / Luft“ verwiesen.

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer besonders gefährdeten Lage in Bezug auf Flusshochwasser. Ca. 1,6 km westlich fließt die Iller in nördlicher Richtung, ca. 1,9 km östlich die Memminger Ach ebenfalls in nördlicher Richtung. Es sind kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, keine Hochwassergefahrenfläche und kein wassersensibler Bereich direkt oder indirekt betroffen.

Aufgrund Lage des Gebietes in einer nahezu ebenen Landschaft besteht auch keine erhöhte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss/Sturzfluten²¹ sind innerhalb des Geltungsbereiches Geländesenken und Aufstaubereiche sowie potentielle Fließwege bei Starkregen dargestellt. Diese sind jedoch 1. im Südteil nach der zulässigen Rekultivierung nicht mehr aktuell und relevant, und 2. grundsätzlich bei Realisierung des Gewerbegebietes dahingehend zu berücksichtigen, dass keine Abflussverschärfung zu Ungunsten Dritter erfolgt und dass die Hochwassersicherheit der künftigen Bebauung sichergestellt ist.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht auf einer windexponierten Kuppe, auch ist kein Waldbestand in der Nähe, von dem ein besonderes Baumfallrisiko ausgehen könnte. Dennoch können bei Sturm Schäden an Gebäuden entstehen, u.a. wenn z.B. Bäume innerhalb des Gebietes umstürzen. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen.

Um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken, sind durch den Bebauungsplan zahlreiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zu einem nachhaltigen Regenwassermanagement festgesetzt, die insbesondere auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen. Diese sind in Kapitel 10.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ aufgelistet.

8. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung der verschiedenen Gebäude vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

²⁰ „Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

²¹ LfU, https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Online-Abfrage Juli 2025

9. Umweltrelevante Aspekte der Ver- und Entsorgung

9.1 Erneuerbare Energien

Die Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen von Nichtwohngebäuden zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist in Art. 44a Abs. 2 und 3 „Solaranlagen“ der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zum Anbringen von PV-Anlagen auf und an Gebäuden.

9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebs- und nutzungsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Gewerbegebietsbebauung insbesondere gewerbliche Produktionsabfälle, Hausmüll, Wertstoffe (z.B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsunternehmen, Kommune, Verband, hier: Stadt Memmingen) zu überlassen.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU²² - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die geplante gewerbliche Bebauung erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

9.3 Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Das Planungsgebiet wird an das Gruppenklärwerk Heimertingen angeschlossen. Die Kapazität ist ausreichend. Eine ordnungsgemäße Reinigung der Abwässer nach dem Stand der Technik ist gewährleistet.

10. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht.

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt:

²² www.abfallbilanz.bayern.de

Ein- und Durchgrünung

- Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünzug mit Funktion für die Kaltluft-Produktion und den lokalen Klimaschutz)
- Flächenbezogene Durchgrünung der Privatgrundstücke durch Neupflanzung von Bäumen gemäß der Pflanzliste der Stadt Memmingen
- Durchgrünung der Stellplätze durch Neupflanzungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Mindestpflanzgrößen
- Verpflichtung zur Gehölzpflege und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall

Versiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Grundwasserschutz

- Minimierung der Versiegelung / Beschränkung der befestigten Flächen auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien für Flächenbefestigungen, wo dies aus technischen und Gründen des Grundwasserschutzes möglich ist
- Vollversiegelung im Bereich mit relevanten Bodenverunreinigungen
- Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten
- Versickerung des Niederschlagswassers in unbelasteten Flächen

Artenschutz

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF²³) für die Feldlerche (Ersatzhabitat)
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Bodenfreiheit der Einfriedungen

Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Freiräume, zu Anlagen für die Solarenergiegewinnung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen

Die Festsetzungen dienen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Klimaanpassung, Arten und Lebensräume, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung). Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert, die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

10.2 Ermittlung Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung²⁴ herangezogen.

Die Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind in der nachstehenden Abbildung 7 „Bestand und Eingriff“ und Tabelle 1 „Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf“ dokumentiert.

²³ continuous ecological functionality (measures) = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte

²⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)



1. Baufeld I (64.402 m²)

Bezeichnung		Fläche in m²	Be- wertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs- schwere	Ausgleichs- bedarf (WP)
1	Landwirtschaftliche Nutzfläche gemäß genehmigter Rekultivierung vom 08.01.2010 BNT A 11	14.875 m²	2 WP	GE Baufeld I	0,8	23.800 WP
2	Landwirtschaftliche Nutzfläche gemäß genehmigter Rekultivierung vom 25.08.1978 BNT A 11	9.550 m²	2 WP	GE Baufeld I	0,8	15.280 WP
3	Acker (rekultiviert) BNT A 11	15.000 m²	2 WP	GE Baufeld I	0,8	24.000 WP
4	Gewerbliche Nutzung Asphaltmischwerk inkl. typ. Freiräume (gemäß genehmigter Änderung vom 29.01.2010 zur Errichtung von 3 Bitumentanks) BNT X 2	9.892 m²	1 WP	GE Baufeld I inkl. typ. Frei- räume BNT X 2 1 WP	--	-- eingriffs- neutral
5	Gewerbliche Nutzung Bauschutt- Aufbereitungsanlage inkl. typ. Freiräume (gemäß Änderungsantrag vom 30.06.2016 zur Lagerung und Auf- bereitung von Gleisschotter) BNT X 2	15.085 m²	1 WP	GE Baufeld I inkl. typ. Frei- räume BNT X 2 1 WP	--	-- eingriffs- neutral
Zwischensumme		64.402 m²				63.080 WP
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung	
Eingrünung		Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft (Eingriffsminimierung)			Festsetzung durch Planzeichnung und Ziffer 3.10 f	
Durchgrünung		Stellplatzdurchgrünung Pflanzgebot Laubbäume Grundstückseingrünung Maßnahmenfläche Klimaschutzkon- zept (Eingriffsminimierung)			Festsetzung Ziffer 3.10 c Festsetzung Ziffer 3.10 d Festsetzung Ziffer 3.10 e Festsetzung Ziffer 3.11	
Dachbegrünung Fassadenbegrünung		Durchgrünung (Eingriffsminimierung)			Festsetzung Ziffer 4.05 Festsetzung Ziffer 4.06	
Erhalt Wasseraufnahmefähigkeit des Bo- dens		Minimierung der Versiegelung Wasserdurchlässige Beläge Schotter- und Steingärten unzulässig (Eingriffsminimierung)			Festsetzung durch Ziffer 3.10 b Festsetzung durch Ziffer 3.10 b Festsetzung durch Ziffer 3.10 h	
Insekten- und fledermausfreundliche Be- leuchtung, Bodenfreiheit der Einfriedungen		Artenschutz (Eingriffsminimierung)			Festsetzung Ziffern 4.03 und 4.04	
Summe max. 20 %		hier: abzüglich 20 %			12.616 WP	
Zwischensumme 1						
Ausgleichsbedarf Gewerbegebiet Baufeld I					50.464 WP	

2. Baufeld II (36.507 m²)

Bezeichnung		Fläche in m²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
6	Acker BNT A 11	36.507 m²	2 WP	GE Baufeld II	0,8	58.411 WP
Zwischensumme		36.507 m²				58.411 WP
Planungsfaktor siehe Baufeld I			hier: abzüglich 20 %			11.682 WP
Zwischensumme 2						
Ausgleichsbedarf Gewerbegebiet Baufeld II						46.729 WP

3. Fläche für Entsorgung (4.002 m²)

Bezeichnung		Fläche in m²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
7	Landwirtschaftliche Nutzfläche gemäß genehmigter Rekultivierung vom 08.01.2010 BNT A 11	4.002 m²	2 WP	Fläche für Entsorgung überbaubar GE Baufeld I	0,8	6.403 WP
Zwischensumme		4.002 m²				6.403 WP
Planungsfaktor siehe Baufeld I			hier: abzüglich 20 %			1.281 WP
Zwischensumme 3						
Ausgleichsbedarf Fläche für Entsorgung						5.122 WP

4. Verkehrsflächen neu (inkl. Ausbau) (ca. 7.566 m²)

Bezeichnung		Fläche in m²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
8	Acker BNT A 11	863 m²	2 WP	Verkehrsfläche Verbreiterung Unterer Buxhei- mer	0,8	1.381 WP
9	Acker BNT A 11	4.388 m²	2 WP	Verkehrsfläche Straße A	0,8	7.021 WP
10	Verkehrsfläche geschottert BNT V 12	2.315 m²	1 WP	Verkehrsfläche Straße A	0,8	1.852 WP
Zwischensumme		7.566 m²				10.254 WP
Planungsfaktor siehe Baufeld I			hier: abzüglich 20 %		2.051 WP	
Zwischensumme 4						
Ausgleichsbedarf Verkehrsflächen neu (inkl. Ausbau)						8.203 WP

Da die Verkehrsflächen dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und diesem dienen, ist die Eingriffsschwere bei den Verkehrsflächen über die festgesetzte GRZ in den Gewerbegebieten abbildbar.

5. Grünflächen und Maßnahmenfläche (15.831 m²)

Bezeichnung		Fläche in m²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
11	Acker (Bestand) + Landwirtschaftliche Nutzfläche gemäß genehmigter Rekultivierungsplanung BNT A 11	7.954 m²	2 WP	Öffentliche Grünflächen	--	-- eingriffs-neutral
12	Acker (Bestand) + Landwirtschaftliche Nutzfläche gemäß genehmigter Rekultivierungsplanung BNT A 11	2.486 m²	2 WP	Private Grünflächen	--	-- eingriffs-neutral
	Zweireihige Strauch- und Baumreihe gemäß genehmigter Rekultivierung vom 08.01.2010 BNT B 112	690 m²	10 WP	Private Grünflächen	--	-- eingriffs-neutral
13	Landwirtschaftliche Nutzfläche gemäß genehmigter Rekultivierungsplanung	4.701 m²	2 WP	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,8 (Fläche ist bei der Berechnung der GRZ (Baufeld I) anrechenbar)	7.522 WP
Zwischensumme		15.831 m²				7.522 WP
Planungsfaktor siehe Baufeld I					hier: abzüglich 20 %	
Zwischensumme 5		15.831 m²				
Grünflächen und Maßnahmenfläche (Baufeld I)						6.018 WP

6. Verkehrsfläche Bestand - Unterer Buxheimer Weg (1.402 m²)

Bezeichnung		Fläche in m²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
14	Unterer Buxheimer Weg (Bestand, versiegelt) BNT V 11	1.402 m²	0 WP	Verkehrsfläche BNT V 11	--	-- eingriffs-neutral
Zwischensumme 6		1.402 m²				--
Verkehrsfläche Bestand						

Ausgleichsbedarf gesamt

Bezeichnung		Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf in WP
Zwischensumme 1	Baufeld I	64.402 m ²	50.464 WP
Zwischensumme 2	Baufeld II	36.507 m ²	46.729 WP
Zwischensumme 3	Fläche für Entsorgung	4.002 m ²	5.122 WP
Zwischensumme 4	Verkehrsfläche neu	7.566 m ²	8.203 WP
Zwischensumme 5	Grün- und Maßnahmenflächen	15.831 m ²	6.018 WP
Zwischensumme 6	Verkehrsfläche Bestand	1.402 m ²	--
Geltungsbereich gesamt		129.710 m²	116.536 WP

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet mit 0,80 festgesetzt.

Der Planungsfaktor wird aufgrund der zahlreichen anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung mit insgesamt 20 % festgelegt.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens.

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs und hohe Ertragsfähigkeit im Nordteil, überformte und mit Schadstoffen vorbelastete Böden im Südteil	hoch
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundflurwasserstand	mittel
Klima und Luft	Kaltluft-Entstehungsgebiet mit Versorgungsfunktion für das angrenzende Gewerbegebiet	mittel
Landschaftsbild	Strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen im Nordteil, gewerbliche Nutzungen im Südteil	gering

Tabelle 2: Abiotische Schutzgüter

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Kapitel 10.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist somit ein **Ausgleichsbedarf** gemäß Baugesetzbuch und Naturschutzrecht (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG i.V.m.) von **insgesamt 116.536 Wertpunkten** nach Biotopwertliste der BayKompV²⁵ zu erbringen.

²⁵ Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung - Bay-KompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517) BayRS 791-1-4-U

10.3 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 116.536 Wertpunkten wird gebietsextern auf der Ausgleichsfläche der Stadt Memmingen, Fl.-Nrn. 1401 (Teilfläche), 1402 und 1402/1 der Gemarkung Steinheim erbracht und diesen Grundstücken zugeordnet. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Memmingen.

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1402 und 1402/1 wird gleichzeitig die artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahme für die Feldlerche festgesetzt und durchgeführt.

Weiterhin kommt die geplante Nutzungsextensivierung im Bereich der Ausgleichsfläche dem Schutzgut Boden zugute. Die Verminderung von Stoffeinträgen dient der Entlastung des Naturhaushaltes und dem Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme von Böden mit einer hohen Erfüllung der Bodenfunktionen.

Die Ausgleichsfläche hat somit eine Dreifach-Funktion. Diese „Mehrfachnutzung“ dient dem sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Erhalt.

Lage gebietsexterne Ausgleichsfläche



Abbildung 8: Übersichtslageplan zur Ausgleichsfläche

Fl.-Nrn. 1401, 1402 und 1402/1, Gemarkung Steinheim

grün umrandete Fläche: Ausgleichsfläche, rot umrandete Fläche: Geltungsbereich Bebauungsplan S23

© BayernAtlas, ohne Maßstab

Die Ausgleichsgrundstücke liegen ca. 3 km nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb eines Grünzuges nach Regionalplan und einer Fläche für die Landwirtschaft gemäß Flächennutzungsplan. Sie werden als Acker und Grünland intensiv genutzt und weisen eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Bei der Auswahl der Grundstücke war maßgebend, 1., dass die Vorgaben für die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche gemäß StMUV²⁶, wie z.B. Mindestabstände zu Gehölzen, eingehalten werden und 2., dass keine landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen werden, wie diese im Gemeindegebiet von Memmingen mit vergleichsweise hohem Flächenanteil vorkommen.

²⁶ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 22.02.2023

In nachstehender Tabelle 3 und Abbildung 9 werden der Ausgangszustand, die Aufwertung der Ausgleichsfläche und die Ermittlung des Ausgleichsumfangs nachvollziehbar aufgelistet und dargestellt.

Maßnahme Nr.	angenommener Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsum- fang (WP)
1	A 11	Acker	2	A 2	Ackerbrache	5	7.907	5 - 2 = 3	23.721 WP
2	A 11	Acker	2	K 132	Artenreiche Staudenflur, Blühfläche	8	9.850	8 - 2 = 6	59.100 WP
3	A 11	Acker	2	G 221	Mäßig arten- reiche seggen- oder binsen- reiche Feucht- und Nasswie- sen (= Wechsel- feuchte Mulde)	9	150	9 - 2 = 7	1.050 WP
4	G 11	Intensivgrünland	3	G 212	Mäßig exten- siv genutztes, artenreiches Grünland	8	10.460	8 - 3 = 5	52.300 WP
5	G 11	Intensivgrünland	3	G 221	Mäßig arten- reiche seggen- oder binsen- reiche Feucht- und Nasswie- sen (= Wechsel- feuchte Mulde)	9	150	9 - 3 = 6	900 WP
Gesamt							28.517		137.071 WP

Tabelle 3: Ermittlung Ausgleichsumfang, Fl.-Nrn. 1401, 1402 und 1402/1, Gemarkung Steinheim

Entwicklungsziel

Die festgesetzten Entwicklungsziele auf der Ausgleichsfläche sind: Ackerbrache (BNT²⁷ A 2), Artenreiche Blühfläche (BNT K 132), Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G 212) und Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (BNT G 221 = zwei Wechselfeuchte Mulden).

Das Ausgleichskonzept mit den Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Flächen ist in der nachstehenden Abbildung 9 dargestellt.

²⁷ Biotop-/Nutzungstyp gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung

Ackerbrache A 2
Zielart: Vögel (**Feldlerche**)
Ausführung: Selbstbegrünung
Pflege: Abschnittsweiser Umbruch durch Pflügen/Grubbern (ca. jeweils die Hälfte der Fläche) nicht vor Anfang September in 1-jährigem Wechsel; generell kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel;
Fläche: ca. 7.907 m²

Abbuchung:
24.410 m² (= 116.536 WP)
für Bebauungsplan Nr. S23
"Europastraße - Winkeläcker Ost"

Aufbau einer artenreichen Blühfläche K 132
Zielarten: Insekten, Käfer, Vögel (**Feldlerche**)
Ausführung: lückige Ansaat mit einer arten- und kräuterreichen, gebietseigenen Saatgutmischung (gemäß Positivliste des LfU); Ursprungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland"; Kräuteranteil möglichst 100 %; z.B. Saatgutmischung "Feldrain und Saum" von Saaten Zeller oder vergleichbar; reduzierte Saatgutmenge (ca. 50-70 % der regulären Saatgutmenge);
Pflege: Abschnittsweise Mahd (ca. jeweils die Hälfte der Fläche) nicht vor Anfang September im 1-jährigen Wechsel; generell Entfernung Mähgut, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel; kein Einsatz von Saugmähern; Fehlstellen im Bestand belassen;
Fläche: ca. 9.850 m²

Alternativ ist zur Pflege durch Mähen auf der Blüh- und Grünlandfläche auch eine extensive Beweidung in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Näheres zur Beweidung siehe nachstehender Textteil;

Restguthaben:
4.107 m² (= 20.535 WP)

Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland G 212
Zielarten: Insekten, Käfer, Vögel (**Feldlerche**)
Ausführung: Aushagerung des Grünlandes durch eine 3-5-schürige Mahd ab Mai in den ersten 2-3 Jahren, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Abtransport des Mähgutes;
Danach ca. 30 % der Fläche streifenweise, quer zur Bewirtschaftungsrichtung auflockern durch Fräse/Grubber; Ansaat der bearbeiteten Flächen mit einer arten- und kräuterreichen gebietseigenen Saatgutmischung (gemäß Positivliste des LfU oder mit Regio-Saatgut durch Mahdgutübertragung oder Heudrusch aus geeigneten Spenderflächen); Herkunftsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland", Kräuteranteil möglichst 100 %;
Pflege: 2-schürige Mahd pro Jahr; 1. Mahd nicht vor dem 01. Juli; verzögerter Abtransport des Mähgutes; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz von Saugmähern;
Fläche: ca. 10.460 m²

Herstellung Wechselfeuchter Mulden, Entwicklung von mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen G 221
Zielarten: Amphibien, Insekten
Ausführung: Festlegung der genauen Lage vor Ort; Anlage von zwei ca. 5 - 8 m breiten, 15 - 20 m langen und 0,30 - 0,50 m tiefen Mulden (maschinell mähbar), nach Bodenaushub Verdichtung des Untergrundes, Unterbringung Bodenaushub auf der Fläche;
Pflege: 1-schürige Mahd jeweils mit der Teilfläche, Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz von Saugmähern;
Fläche: ca. 2 x 150 m²

Kurzfristig wirksame
CEF-Maßnahme Feldlerche (Gesamtfläche 17.907 m²)
Zuordnung:
10.000 m² für BPlan S23 (für 2 Brutpaare)
7.907 m² für sonstige Vorhaben (für 1,5 Brutpaare)
Mittelfristig wirksame
CEF-Maßnahme Feldlerche (Gesamtfläche 10.610 m²)
Zuordnung:
unter bestimmten Voraussetzungen für zukünftige sonstige Vorhaben

LEGENDE

Bestand

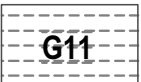
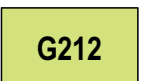
	A1	Acker
	G11	Intensivgrünland
Planung		
	A2	Ackerbrache (CEF-Maßnahme Feldlerche)
	K132	Artenreiche Blühfläche (CEF-Maßnahme Feldlerche)
	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Abbildung 9:
Externe Ausgleichsfläche auf
Fl.-Nrn. 1401, 1402/1 und 1402,
Gmkg. Steinheim
Maßnahmenkonzept

Maßstab 1:1.000

Beweidung als alternative Möglichkeit zur langfristigen Pflege

Bei der extensiven Beweidung sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Eine Aushagerungsmahd der Grünlandfläche kann bei geplanter und gesicherter Beweidung entfallen bzw. ist nicht zwingend erforderlich;
 - Beweidung der Blühfläche (CEF-Maßnahme Feldlerche) nur während der Vegetationsperiode ab August bis einschließlich Oktober (bei besonders milder Witterung mit Genehmigung der UNB auch länger);
 - Bei einer späteren Zuordnung der Grünlandfläche als CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche (= mittelfristig wirksame Maßnahme) ebenfalls Beweidung nur während der Vegetationsperiode ab August bis einschließlich Oktober (bei besonders milder Witterung mit Genehmigung der UNB auch länger);
 - Zufütterung verboten, nur im Notfall und nur kurzfristig aus Tierschutzgründen mit Genehmigung der UNB; erlaubt und sinnvoll sind Mineralfutter (Leckmasse) und Salzleckstein.
 - Beweidung ausschließlich mit Herbivoren (Rinder, Wasserbüffel zu bevorzugen, Schafe auch möglich);
 - Bestoßung: 1-2 Monate Beweidung, dann 1-2 Monate Beweidungsruhe - abhängig vom Niederschlag und der Entwicklung der Flächen sowie der Größe und Auswahl der Tiere; max. 1,5 GV/ha im Jahresdurchschnitt; während der Beweidung darf auch kürzer und dafür intensiver beweidet werden - dies muss in Absprache mit der UNB erfolgen, um die Entwicklung der Vegetation zu beobachten.
 - Nach der Erstansaat Blühfläche: Absprache mit UNB für ersten Weideauftrieb - je nach Wachstumserfolge der Pflanzen;
 - Es darf keine Kurzrasenweide entstehen, einzelne Bereiche dürfen leicht überbeweidet sein → offene Bodenstellen durch Trittschäden sind wichtig für Lichtkeimer und mineraliensammelnde Insekten; Teile der Fläche sollten unterbeweidet sein → Altgrasbestände, Altgrasstängel, Hochstaudenelemente sind wichtige Eiablagemöglichkeiten für Insekten.
 - Je nach Entwicklung der Vegetation und ggf. Auftreten von Problempflanzen (z.B. Neophyten) kann eine Beweidung mit wenigen Tieren und dafür länger erfolgen oder sehr kurz und sehr intensiv in Form von Umtriebsweiden mit bis zu 10 GV/ha für den Moment der Bestoßung;
 - Chemische Entwurmung ist auf der Fläche verboten, muss mind. 4-6 Wochen vor Auftrieb an einem anderen Ort erfolgen;
- Bei gut durchgeführter Beweidung entstehen heterogene Strukturen im Bewuchs, welche durch Mahd nicht erreicht werden können. Im Kot der Weidetiere finden Insekten eine Eiablagemöglichkeit und können Mineralien sammeln. Diese Insekten dienen wiederum der Avifauna als Nahrungsgrundlage.
Weidetiere, die auch auf anderen Ausgleichsflächen beweidet werden, können in ihren Hufen, im Fell und (über die Nahrung) im Kot Pflanzensamen zwischen den Flächen verbreiten.
- Aufgrund der nährstoffreichen Bodenverhältnisse (bisher intensive Acker- und Grünlandnutzung!) ist auf der Fläche in den ersten Jahren nicht mit einer hohen botanischen Artenvielfalt zu rechnen. Nach etlichen Jahren ohne Düngung kann sich ein höherer Artenreichtum einstellen.
Sollte sich im Rahmen des Monitorings herausstellen, dass sich das beabsichtigte Entwicklungsziel „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ durch Beweidung allein nicht verwirklichen lässt, ist eine Artenanreicherung durch Initialansaat auf Teilflächen durchzuführen.

Rechtliche Sicherung

Die rechtliche Sicherung der externen Fläche zum Ausgleich erfolgt zum einen durch Festsetzung im Bebauungsplan und zum anderen auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

Flächenbilanz Ausgleichsfläche

Ausgleich nach BauGB und Naturschutzrecht

Grundstücke Fl.-Nrn. 1401, 1402 und 1402/1 (Gmkg. Steinheim)	Wertpunkte (WP)	Fläche
Gesamt	137.071 WP	28.517 m²
Zuordnung Bebauungsplan Nr. S23 „Europastraße - Winkeläcker Ost“	116.536 WP	24.410 m²
davon:		
Ackerbrache (A 2)	23.721 WP	7.907 m ²
Artenreiche Staudenflur - Blühfläche (K 132)	59.100 WP	9.850 m ²
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 212)	31.765 WP	6.353 m ²
Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221) (= Wechselfeuchte Mulden)	1.950 WP	300 m ²
Restguthaben für sonstige Vorhaben	20.535 WP	4.107 m²

CEF- Maßnahme für Feldlerche²⁸

Grundstücke Fl.-Nrn. 1402 und 1402/1 (Gmkg. Steinheim)	Fläche
Gesamt	17.907 m²
davon:	
Ackerbrache (A 2)	7.907 m ²
Artenreiche Staudenflur - Artenreiche Blühfläche (K 132) inkl. wechselfeuchte Mulde (150 m ²)	10.000 m ²
Zuordnung Bebauungsplan Nr. S23 „Europastraße - Winkeläcker Ost“	10.000 m ² 2 betroffene Brutpaare
Restguthaben für sonstige Vorhaben als <u>kurzfristig</u> wirksame Maßnahme	7.907 m ² 1,5 betroffene Brutpaare
Grundstück Fl.-Nrn. 1401 (Gmkg. Steinheim)	Fläche
Gesamt	10.610 m²
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 212) inkl. wechselfeuchte Mulde (150 m ²)	10.610 m ²
Zuordnung Bebauungsplan Nr. S23 „Europastraße - Winkeläcker Ost“	--
Restguthaben für zukünftige sonstige Vorhaben Zuordnung als <u>mittelfristig</u> wirksame Maßnahme für zukünftige sonstige Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen ggf. möglich (räumlicher Zusammenhang, artspezifische Eignung der Fläche, ggf. bestimmte Korrekturmaßnahmen auf der Fläche erforderlich); → Prüfung im Rahmen zukünftiger sonstiger Vorhaben	10.610 m ² 1 betroffenes Brutpaar

Tabelle 4: Flächenbilanz Ausgleichsfläche, Fl.-Nrn. 1401, 1402 und 1402/1 Gemarkung Steinheim, Stand: 01.10.2025

²⁸ continuous ecological functionality - measures = Vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte

11. Alternativenprüfung

Der Südteil des Geltungsbereiches ist geprägt durch ein ehemaliges, weitgehend wiederverfülltes Kiesabbaugebiet mit rechtsgültigen Rekultivierungsplänen und genehmigten gewerblichen Vornutzungen (Bauschuttwiederverwertungs- bzw. Recyclinganlage sowie Asphaltmischwerk). Auf einem Großteil dieser Flächen bestehen Bodenverunreinigungen. Im Verlauf der Planung wurde auf Grundlage mehrerer Boden- und Altlastenuntersuchungen geprüft, in welcher Art und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind.

Neben einer bereits stattgefundenen Dekontaminationsmaßnahme durch Auskoffnung von Bodenmaterial werden als Sicherungsmaßnahme im Bebauungsplan Bereiche festgesetzt, in denen aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Vollversiegelung der Flächen erfolgen muss. Die Vollversiegelung dient dazu, Ausschwemmungen von Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser auch weiterhin zu verhindern. Die Bereiche mit Vollversiegelung konnten im Laufe der Planung durch Erkenntnisse aus ergänzenden Untersuchungen reduziert werden.

Für die gewählte Erschließung des Gewerbegebietes aus Richtung Osten ergaben sich keine grundlegenden Alternativen. Eine Erschließung bzw. Zufahrt von Seiten der Europastraße ist aufgrund der zukünftigen Einstufung als Staatsstraße (Ortsumfahrung Steinheim) nicht zulässig. Daher wird ostseitig eine neue Erschließungsstraße zwischen dem Oberen und dem Unteren Buxheimer Weg im Verlauf des dort bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges erstellt.

Geringfügige Anpassungen ergaben sich im Laufe der Planung bei den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie bei der Wegeführung des Geh- und Radweges entlang des Unteren Buxheimer Weges.

12. Zusätzliche Angaben

12.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch bzw. Naturschutzrecht wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Stand: Dezember 2021) sowie die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Biotopwertliste und Arbeitshilfe zur Biotopwertliste herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (UmweltAtlas) sowie des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat (BayernAtlas PLUS) dar. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus den vorliegenden Fachgutachten und Stellungnahmen mitberücksichtigt. Auf die Inhalte des Kapitels „Referenzliste der Quellen“ wird verwiesen.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen. Somit stand ausreichendes Abwägungsmaterial zur Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen zur Verfügung.

12.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Stadt Memmingen zu. Die Stadt wird dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Stadt nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen. Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens nach 5 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die Ein- und Durchgrünung (insbesondere auf den privaten Grundstücken) entsprechend umgesetzt wurde.

In geeigneten zeitlichen Abständen von 3 bis 5 Jahren sollten die Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Stadt in fachlicher Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der zuständigen Fachbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der zuständigen Fachbehörde fachlich abzustimmen.

12.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan bildet die verbindliche planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Gewerbegebietes. Es ist eine verdichtete Bebauung mit einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 129.710 m². Davon werden ca. 41.758 m² landwirtschaftliche Fläche mit Böden hoher Ertragsfähigkeit, ca. 68.404 m² Fläche mit Vornutzungen und Vorbelastungen sowie ca. 3.717 m² bestehende Verkehrsflächen für das Gewerbegebiet (Nettobauland 100.909 m²) und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Weiterhin werden ca. 15.831 m² Fläche mit Böden unterschiedlicher Ausprägung für Grün- und Maßnahmenflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Die anstehenden Parabraunerden und Braunerden im Nord- und Ostteil weisen eine hohe Ertragsfähigkeit und bezüglich der Bodenfunktionen eine hohe Schutzwürdigkeit auf. Im Südteil bestehen erhebliche Vorbelastungen und Verunreinigungen des Bodens aufgrund der Vornutzungen. Fließgewässer, Überschwemmungsgebiete, hohe Grundwasserstände, Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb und/oder im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes. Das Planungsgebiet hat jeweils eine mittlere Bedeutung für das (Lokal-)Klima als Kaltluft-Entstehungsgebiet und als Lebensraum für Offenlandarten der Vögel (Feldlerche). In Bezug auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Wohnen) und das Landschaftsbild besteht aufgrund der Lage (Gewerbegebiet, Nähe Autobahn), der bestehenden intensiven Nutzungen und der Strukturarmut eine geringe Bedeutung.

Im Regionalplan ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen dargestellt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und Beeinträchtigungen sind durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Ein- und Durchgrünung

- Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünzug mit Funktion für die Kaltluft-Produktion und den lokalen Klimaschutz)
- Flächenbezogene Durchgrünung der Privatgrundstücke durch Neupflanzung von Bäumen gemäß der Pflanzliste der Stadt Memmingen
- Durchgrünung der Stellplätze durch Neupflanzungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Mindestpflanzgrößen
- Verpflichtung zur Gehölzpflege und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall

Versiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Grundwasserschutz

- Minimierung der Versiegelung / Beschränkung der befestigten Flächen auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien für Flächenbefestigungen, wo dies aus technischen und Gründen des Grundwasserschutzes möglich ist
- Vollversiegelung im Bereich mit relevanten Bodenverunreinigungen
- Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten
- Versickerung des Niederschlagswassers in unbelasteten Flächen

Artenschutz

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF²⁹) für die Feldlerche (Ersatzhabitat)
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Bodenfreiheit der Einfriedungen

Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Freiräume, zu Anlagen für die Solarenergiegewinnung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen

Infolge der Realisierung der Planung sind - unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - die nachfolgend aufgeführten Umweltauswirkungen zu erwarten:

Gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche ergeben sich Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des Bodens im Nordteil, der vergleichsweise großen Flächendimension und des zulässigen hohen Versiegelungsgrades.

Gegenüber dem Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers in Teilbereichen mit Bodenverunreinigungen sowie insbesondere aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zum Grundwasserschutz und zu einem nachhaltigen Regenwassermanagement.

Gegenüber dem Schutzgut Klima / Luft ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit aufgrund der Überbauung einer Kaltluft-Produktionsfläche mit einhergehender Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung sowie der Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Kfz und Gebäudeheizung/Wärmeversorgung - unter Berücksichtigung der festgesetzten, umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ergeben sich Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit aufgrund der Bestands- und Genehmigungssituation sowie aufgrund der festgesetzten bzw. dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. So wird für den Lebensraumverlust der Feldlerche eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Ersatzhabitat) durchgeführt.

²⁹ continuous ecological functionality (measures) = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte

Gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnen) ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit aufgrund der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für die Erholung und das Wohnen sowie der bestehenden Vorbelastungen.

Gegenüber dem Schutzgut Landschaft ergeben sich Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, der bestehenden Vorbelastungen und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Gegenüber dem Schutzgut Kulturgüter ergeben sich - unter der Voraussetzung der Beachtung der Art. 7 und 8 des BayDSchG - voraussichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da keine Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes bekannt sind. Sachgüter sind nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen nochmals übersichtlich zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	hoch
Wasser	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Auswirkung	gering - mittel
Klima / Luft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionschutz - Wohnen)	geringe (bis mittlere) Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering - mittel
Baudenkmäler	nicht betroffen			
Bodendenkmäler	voraussichtlich nicht betroffen			
Sachgüter	nicht betroffen			

Tabelle 5: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wie u.a. Gebiets- ein- und -durchgrünung, nachhaltiges Regenwassermanagement sowie einen zu erbringenden Flächenausgleich von 24.410 m² ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf wird vollständig extern auf einer Ausgleichsfläche der Stadt Memmingen (Fl.-Nrn. 1401 (TF), 1402 und 1402/1, Gemarkung Steinheim), welche sich im Eigentum der Stadt befindet, erbracht und durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

12.4 Referenzliste der Quellen

Quellen

- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Stand: 2003/2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de, Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, Online-Abfrage Juli 2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Online-Abfrage Juli 2025
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU): Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie) - Teil 2 - Biotoptypen, Stand: April 2022
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", Stand: Dezember 2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <https://atlas.bayern.de/> Online-Abfrage Juli 2025 zu verschiedenen Themen (Vermessung und Luftbild, Planen und Bauen, Umwelt und Naturgefahren, BayernAtlasPlus
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz / Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014/31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014
- Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
- Geiger, Wilhelm GmbH & Co. KG: Anzeige einer Änderung nach § 15 BImSchG - Lagerung und Aufbereitung von Gleisschotter, Standort: Bauschutttaufbereitungsanlage Steinheim; Stand: 30.06.2016
- GeoBüro Ulm: Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Altlastenuntersuchung, Stand: 31.05.2022
- GeoBüro Ulm: Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Nachuntersuchung, Stand: 07.09.2023
- GeoBüro Ulm: RC-Anlage Geiger, Memmingen-Steinheim, Altlastenuntersuchung, Stand: 16.11.2023
- GeoBüro Ulm: RC-Anlage und Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Sicherungs- und Sanierungsplan, Stand: 13.12.2023
- GeoBüro Ulm: RC-Anlage und Asphaltmischwerk Geiger, Memmingen-Steinheim, Nachuntersuchungen, Fortschreibung des Sicherungs- und Sanierungsplans, Stand: 02.05.2024
- GeoBüro Ulm: AA Memmingen Steinheim Fl.-Nr. 10181 - Detailuntersuchung Abschlussbericht, Stand: 30.04.2025
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover: Stadtklimatisches Gutachten zum Bebauungsplan S23 in Memmingen, Verbalargumentative Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima, Stand: Oktober 2024
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15), Gesamtfortschreibung, genehmigt 02.12.2024
- Schreiber, Ralf (Dipl.-Biologe), Neu-Ulm: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 30.10.2024
- Stadt Memmingen und Wasserwirtschaftsamt Krumbach: Genehmigung Kiesabbau, Rekultivierung und Wiederverfüllung auf den Flurstücken 180, 143/2 und 143/3, Gemarkung Steinheim, Stand: August 1978
- Stadt Memmingen: Genehmigung Rekultivierung und Wiederverfüllung auf den Flurstücken 10143, 10143/6 (TF), und 10143/3 (TF), Gemarkung Steinheim, Stand: 08.01.2021

- Stadt Memmingen: Genehmigung zur Errichtung von 3 Bitumentanks a 60 m³ als Ersatz für die bestehenden Tanks der Asphaltmischanlage Steinheim, Flurstück Fl.Nr. 10181, Gemarkung Steinheim, Stand: 29.01.2010
- Stadt Memmingen: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Stand: Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB, 05.05.2025
- Stadt Memmingen (Hsgb.): Stadtklimakonzept Memmingen, Stand: 11. Oktober 2022
- Wasserwirtschaftsamt Kempten: Schreiben vom 10.06.2025 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 03 Architekten GmbH (Hsgb.): ISEK Memmingen 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Memmingen, Stand: 24.10.2018

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Verfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Gezeichnet:

Memmingen, den 01.10.2025

.....
Uwe Weißfloch
- Stadtplanungsamt -

Wiedergeltingen, 01.10.2025

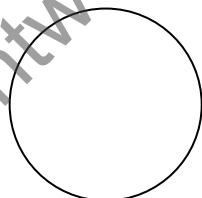
Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

13. Ausfertigung

Der Stadtrat der Stadt Memmingen hat am vorstehenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. S23 „Europastraße - Winkeläcker Ost“ beschlossen, der hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den

.....
Oberbürgermeister