

Stadt Memmingen  
Bebauungsplanänderung A18\_Ä4  
„Im Paradies“  
Begründung gemäß § 2a BauGB



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Lage und Größe	3
1.3	Verfahrenswahl	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</b>	<b>3</b>
2.1	Bestand / Nutzung	3
2.2	Topographie	4
2.3	Übergeordnete Planungen	4
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller	4
2.3.3	Stadtclimakonzept	4
2.3.4	Flächennutzungsplan	5
2.3.5	Bebauungspläne	5
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung</b>	<b>6</b>
3.1	Ziel der Planung	6
3.2	Räumlich strukturelles Konzept	6
3.3	Entwurfsalternativen	7
3.4	Erschließung und Verkehr	7
3.4.1	Motorisierte und ruhende Verkehr	7
3.4.2	Fuß- und Radverkehr	7
3.4.3	ÖPNV	7
3.5	Ver- und Entsorgung	8
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Immissionen und Lärmschutz</b>	<b>12</b>
7.1	Schallschutzmaßnahmen	12
<b>8</b>	<b>Grünordnung und Naturhaushalt</b>	<b>12</b>
8.1	Grünordnung und Biotopschutz	12
8.2	Umweltprüfung	12
8.3	Baumschutzverordnung	14
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz, Größenordnung</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Erschließungskosten, Umlegung</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>15</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit Beschluss vom 29.09.2025 hat das Plenum des Stadtrates die Entscheidung zur 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Paradies“ getroffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 ist für den nun erneut überplanten Bereich bereits im Jahr 2019 angepasst und unter anderem eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen worden, um die Errichtung der Karoline-Goldhofer-Kindertagesstätte zu ermöglichen. Im Norden der Gemeinbedarfsfläche ist damals ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Nachdem diese Flächen aber nicht in die Umsetzung fanden und der Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen in Memmingen weiterhin steigt, wird der Bebauungsplan im Zuge der Änderung A18\_Ä4 nun entsprechend angepasst und die Gemeinbedarfsfläche erweitert. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan A18\_Ä2 wird das Allgemeine Wohngebiet im Norden vollständig aus der Planung herausgenommen und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie die Baugrenze nach Norden vergrößert.

### 1.2 Lage und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,88 ha und überplant die Flurstücke 348/1 (TF), 348/2 und 348/36 in der Gemarkung Amendingen. Im Norden des Geltungsbereichs grenzt die bestehende Wohnbebauung des Schedelwegs an, im Nordosten liegen die Tennisplätze des SV Amendingen. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die namensgebende Straße Im Paradies, während im Westen weitere Wohnbebauung des Berwangwegs anschließt. Das Plangebiet befindet sich somit im Norden des Ortsteils Amendingen, westlich der Memminger Ach.

### 1.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung. Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und die Planung der (Wieder-)nutzbarmachung von Flächen dient, die bisher anderweitig überplant waren. Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend angepasst, ein eigenständiges Änderungsverfahren ist hier nicht notwendig.

## 2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 2.1 Bestand / Nutzung

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird in einem Umfang von etwa 6.000 m<sup>2</sup> bereits als Fläche für Gemeinbedarf genutzt. Hier befindet sich seit mehreren Jahren die Kindertagesstätte Karoline-Goldhofer. Die Flächen im Süden des Bestandsgebäudes dienen dem Kindergarten als Spielbereich, die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden, wobei die Parkierung im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs stattfindet. Nördlich an die Bestandsnutzung angrenzend befinden sich Wiesenflächen im Privateigentum der Goldhofer-Stiftung, die nicht baulich genutzt werden.

## 2.2 Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden des Memminger Stadtgebietes, das im Bereich von Amendingen insgesamt nur leichte Höhenunterschiede aufweist. Zwischen der südlich verlaufenden Straße Im Paradies und dem nördlich des Geltungsbereichs liegenden Schedelweg besteht ein Höhenunterschied von etwa 1,5 m. Von Westen auf Höhe des Berwangwegs bis zur Grundstücksgrenze an den Tennisplätzen im Osten fällt das Plangebiet um etwa 5 m ab. Damit zeigt sich eine bewegte Topographie innerhalb des Baugrundstücks, die baulich aufgenommen werden muss.

## 2.3 Übergeordnete Planungen

### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP Bayern mit Stand vom 01.06.2023 formuliert in seinen Zielen und Grundsätzen die Vision, in allen Teilräumen Bayerns gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Dies umfasst auch Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie Kindertageseinrichtungen. Hierzu sollen gemäß Grundsatz 1.2.2 „*beiraumbedeutenden Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, [...] genutzt werden.*“ In der Begründung der unterschiedlichen Ziel- und Grundsatzformulierungen geht das LEP an zahlreichen Stellen auf die Entwicklung einer bedarfsgerechten Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen ein und verweist dabei mehrfach auf die Notwendigkeit, allen Bevölkerungsgruppen ausreichend Wohnraum und die damit verbundene Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Entwicklungszielen und -grundsätzen entsprochen und, vor allem aufgrund der Lage im bereits besiedelten Raum, auch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

### 2.3.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller mit Stand vom 21.12.2024 definiert keine Ziele oder Grundsätze mit direktem Bezug zur gegenständlichen Planung. Doch auch der Regionalplan mahnt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden an und zielt auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung in den Regionen ab. Generell formuliert der Regionalplan Donau-Iller in Kapitel B III Siedlungswesen die Grundsätze und Ziele, Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen und innerstädtische Grünstrukturen zu schaffen. Dies wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

### 2.3.3 Stadtklimakonzept

Gemäß den Analyseergebnissen des 2022 fertiggestellten Stadtklimakonzepts strömt Kaltluft von Norden über die Memminger Ach und die Tennisplätze in das Plangebiet ein und kühlt den Geltungsbereich besonders in hitzebelasteten Sommernächten deutlich ab. Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umland, die als klassischer Kaltluftproduzent fungieren, transportiert die Memminger Ach kalte Luftmassen nach Norden. Der Geltungsbereich ist nicht als hitzebelasteter Standort identifiziert worden, für den es Maßnahmen zur Hitzeminderung zu ergreifen gilt.

#### 2.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen ist mit Rechtskraft von November 2025 neu aufgestellt worden und weist für das vorliegende Plangebiet neben der bestehenden Gemeinbedarfsfläche noch eine Wohnbaufläche im Norden aus. Diese Darstellung bzw. die nicht erfolgte Anpassung im Zuge der Neuaufstellung ist den zeitlichen Abläufen der Beteiligungsverfahren und dem Start des gegenständlichen Projekts geschuldet.



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Nachdem die Bebauungsplanänderung A18\_Ä4 jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Nachhinein korrigiert werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren ist hier nicht notwendig. Bei der späteren Anpassung des Flächennutzungsplans wird das überplante Gebiet dann vollständig als Fläche für Gemein-

bedarf dargestellt. Das bisherige Symbol der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird auch weiterhin dargestellt, da die im Bebauungsplan festgesetzte Zweckbestimmung „Kindergarten“ die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung lediglich konkretisiert. Der im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellte wassersensible Bereich ist als Hinweis auf die Gegebenheiten im Umfeld der Memminger Ach zu verstehen und kann sich auf hoch anstehendes Grundwasser, die Nähe zu Überschwemmungsbereichen oder Fließgewässern im Allgemeinen beziehen.

#### 2.3.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan A18\_Ä2 aus dem Jahr 2019, der neben einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten hier ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorsieht. Der Bebauungsplan wird im nun überplanten Geltungsbereich von der vorliegenden Änderung A18\_Ä4 vollständig überlagert und alle bisher getroffenen Festsetzungen ersetzt. Die im Bebauungsplan A18\_Ä2 festgesetzten Baufelder eines Allgemeinen Wohngebiets südlich des Berwangwegs behalten weiterhin Gültigkeit.

Im weiteren Umfeld besteht der rechtskräftige Bebauungsplan A18 „Im Paradies“ für den im Jahr 2022 der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung (A18\_Ä3) gefasst wurde, für den jedoch bisher kein Satzungsbeschluss besteht. Im Norden grenzt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan A24 „Siechenreuteweg Nord-Ost“ aus dem Jahr 1990 an, der für die Gebäude nördlich der Reichlinstraße ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festsetzt, während südlich des Geltungsbereichs der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Paradies“ in einer Änderung von 1994 erstmalig angepasst wurde.

### 3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

#### 3.1 Ziel der Planung

Im Ergebnis der 2018 erarbeiteten Bebauungsplanänderung A18\_Ä2 ist im Berwangweg die mehrfach preisgekrönte Karoline-Goldhofer-Kindertagesstätte entstanden, die im Sommer 2019 eingeweiht wurde. In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass sowohl der Bedarf an Kindergarten- und vor allem Krippenplätzen in Memmingen nach wie vor steigt, als auch die nördlich angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebiets nicht in die Umsetzung kommen.

Im Ergebnis der Überlegungen der Goldhofer-Stiftung und der Stadt Memmingen zur Zukunft dieser Flächen ist gemeinsam entschieden worden, die bestehende Kindertagesstätte um zusätzliche Krippengruppen zu erweitern und das Gebäude im Norden um die neuen Gruppenräume zu ergänzen. Die Planung ragt somit über die derzeit festgesetzte Baugrenze der Kindertagesstätte deutlich hinaus und überlagert die festgesetzten Baumpflanzungen. Die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebiets nördlich davon sind als Konsequenz nicht mehr umsetzbar. Im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung wird die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten entsprechend vergrößert und das Allgemeine Wohngebiet zurückgenommen.

#### 3.2 Räumlich strukturelles Konzept

Das Büro heilergeiger architekten aus Kempten, das bereits die bestehende Kindertagesstätte geplant hat, entwarf auch die nun geplante Erweiterung. Kinderkrippe und Kindergarten sollen in einem gemeinsamen Haus untergebracht werden. Der aktuelle Entwurfsstand sieht eine Erweiterung des Bestandes um fünf weitere Nutzungsbereiche nach Norden, einen gemeinsamen Eingangsbereich von Norden sowie einen verglasten höheren Baukörper, der große Bäume umhüllt, als zentrale grüne Mitte der Einrichtung vor.

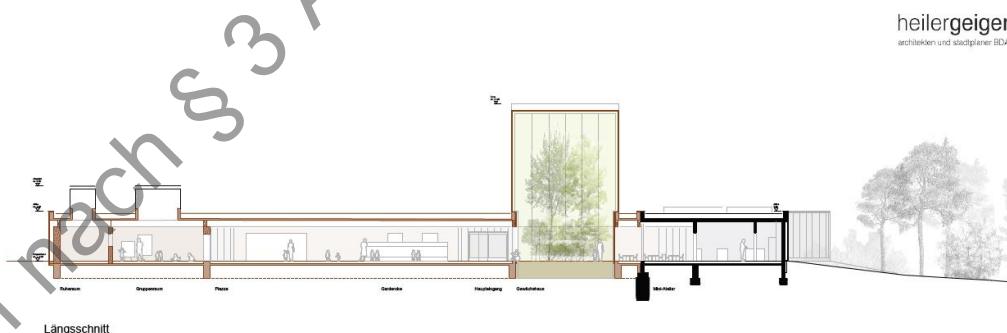


Abbildung 2: Entwurf des neuen Gebäudes - Längsschnitt

Planerisch ist dem Entwurf mit einem großzügig festgesetzten Baufenster begegnet worden, um künftige Erweiterungen oder bauliche Ergänzungen in der Fläche zu erleichtern und den Bebauungsplan nicht erneut ändern zu müssen. Um den grünen Charakter des Plangebiets und die im Kindergarten gelebte Reggio-Pädagogik zu unterstützen, ist im Gegenzug eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt worden, die die Versiegelung und Überbauung stark einschränkt.

Die bisher als zu pflanzende Bäume festgesetzten Gehölzstandorte zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der nördlichen Gebäudezeile werden im Zuge der vorliegenden Änderung überplant. Eine Verschiebung nach Norden ist diskutiert aber

verworfen worden, um den nördlich angrenzenden Nachbarn die Südgärten nicht zu verschatten. Um dennoch eine räumliche Trennung zwischen der Wohnbebauung im Schedelweg und der Kindertagesstätte zu erreichen, soll das Grundstück im Norden auf einer Breite von insgesamt 7 m mit Sträuchern eingegrünt werden. Diese Gehölzpflanzung dient gleichzeitig dem ökologischen Ausgleich für die planerischen Eingriffe in die biotopkartierten Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Im Ergebnis verbessert sich die Situation für die nördlich angrenzenden Anwohner mit Umsetzung der vorliegenden Planung deutlich im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Planstand.

### 3.3 Entwurfsalternativen

Nachdem die vorliegende Bebauungsplanänderung auf den Erweiterungsabsichten der Alois Goldhofer Stiftung und einem konkreten Entwurf des Architekturbüros heilergeiger architekten aus Kempten beruht, stellt sich die Frage nach Planungsalternativen nur bedingt.

Zu diskutieren wäre die finale Ausgestaltung des festgesetzten Baufensters, das in seiner Dimensionierung gegebenenfalls auch kleiner hätte gewählt werden können. Wie in Kapitel 3.2 beschrieben, dient das großzügige Baufeld aber der Zukunftsfähigkeit der Einrichtung und soll eine erneute Änderung im Format eines förmlichen Bauleitplanverfahrens verhindern, sollte eine Erweiterung in der Fläche notwendig werden.

### 3.4 Erschließung und Verkehr

#### 3.4.1 Motorisierter und ruhender Verkehr

Die bestehende Kindertagesstätte ist über den Berwangweg an das städtische Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Berwangweg ist als Sackgasse mit Wendehammer und verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, an den zu beiden Seiten Parkplätze anschließen, die im Zuge der Erweiterung um zusätzliche Stellplätze ergänzt werden. Für die Mitarbeitenden der Einrichtung sowie für den Hol- und Bringverkehr stehen rechnerisch ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Es ist dennoch an alle Nutzer zu appellieren, alternative Möglichkeiten zu prüfen, die Einrichtung zu erreichen und den städtischen ÖPNV oder das Fahrrad zu nutzen, um die regelmäßig vor Betreuungseinrichtungen entstehenden gefährlichen Situationen zwischen Fahrzeugen und Fußgängern zu vermeiden.

#### 3.4.2 Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der Lage im kleinräumig geprägten Teil Amendings mit zahlreichen Einfamilienhäusern und einer lockeren Baustruktur sind Fuß- und Radwegeverbindung hier gut nutzbar. Entlang des Siechenreutewegs besteht ein beidseitig der Straße angelegter Fußweg, der Siechenreuteweg selbst ist als Zone mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ausgebildet. Der als Sackgasse mit Wendehammer ausgebauten Berwangweg ist als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt und das Auto dem Fußgänger rechtlich untergeordnet.

#### 3.4.3 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Donaustraße / Fraunhoferstraße und ist fußläufig etwa 450 m vom Geltungsbereich entfernt. Von hier aus erreicht man über zwei verschiedene Buslinien den Ortsteil Steinheim sowie das

Gewerbegebiet Nord und das Stadtzentrum von Memmingen mit dem Zentralen Busbahnhof am Bahnhof.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen in Bezug auf Wasser, Abwasser, Strom etc. werden zur Umsetzung der Planung aller Voraussicht nach nicht notwendig.

## 4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

### *Art der Nutzung*

Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, die das planerische Ziel der Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte erfüllt. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist darüber hinaus eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, wie sie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan für den Berwangweg festgelegt wurde. Diese Straßenverkehrsfläche wird um Privatwege und Stellplätze ergänzt, die in Form von Hinweisen dargestellt sind. Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf insgesamt 0,6 überschritten werden kann. Mit dieser Vorgabe soll zum einen dem Ansatz der Reggio-Pädagogik entsprochen werden, die in der bestehenden Kindertageseinrichtung gelebt wird und die vom Kontakt zur Natur und zu großen Freiräumen lebt. Zum anderen soll dem Eigentümer und dem Träger der Einrichtung die Möglichkeit eingeräumt werden, bei entsprechendem Bedarf die bestehenden Räume auch in der Fläche zu erweitern, ohne durch zu enge Grenzen der zulässigen Grundflächenzahl eingeschränkt zu sein.

### *Maximal zulässige Wandhöhen*

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen in m ü NN geregelt und orientieren sich am Bestandsgebäude sowie einer potenziellen Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss. Die Wandhöhen sind in die Bereiche WH<sub>1</sub> und WH<sub>2</sub> unterteilt, wobei letztere die Errichtung eines Glasturmes gestatten soll, der das übrige Gebäude um mehrere Meter überragt und die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Gebäudes ermöglichen soll. Im Bereich von Oberlichtern und anderen, zur Belüftung und Belichtung notwendigen Dachaufbauten ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe grundsätzlich zulässig.

### *Bauweise*

Das derzeit geplante Gebäude umfasst Abmessungen, die eine Gebäudeausdehnung von zum Teil mehr als 70 m verursachen. In der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig, so dass hier auf die Möglichkeiten der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zurückgegriffen wird, wonach zwar die offene Bauweise – also Gebäude mit entsprechendem Grenzabstand – vorgegeben wird, das Gebäude aber abweichend hiervon auch Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen darf.

### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine festgesetzte Baugrenze definiert, deren Abmessungen bewusst sehr großzügig gewählt wurden, um Eigentümer und Träger der Einrichtung in Zukunft viel Flexibilität bei einer potenziellen Erweiterung zu ermöglichen. Das Baufenster orientiert sich dabei an bestehenden Kanten und Grundstücksgrenzen, spart dabei aber im maximal möglichen Umfang den Verlust von Heckenstrukturen (biotopkartierte Hecken im Süden und Osten des Geltungsbereichs) aus.

### *Abstandsflächen*

Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zu Abstandsflächen im Sinne der Bayerischen Bauordnung werden hier für zielführend erachtet und sollen Anwendung finden. Eine Verringerung der notwendigen Abstandsflächen würde sehr wahrscheinlich Konflikte mit umliegenden Nachbarn provozieren, die nicht im Verhältnis zum Nutzen stehen. Eine Vergrößerung der gesetzlich geforderten Abstandsflächen wird aufgrund der geplanten Eingrünungsmaßnahmen und Festlegung der Baugrenzen für nicht notwendig erachtet.

### *Nebenanlagen und Stellplätze*

Aufgrund des großzügig gesteckten Baufensters sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Hiervon abweichend kann bei Bedarf in einem untergeordneten Umfang die Errichtung von Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, sofern diese in Summe eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Regelung soll vor allem die Errichtung kleinerer baulicher Anlagen im Außenbereich des Kindergartens (Überdachungen für Sandkästen, kleine Lagerhäuser, etc.) ermöglichen, die nicht innerhalb des Baufensters liegen. Darüber hinaus sollen bauliche Anlagen jedoch innerhalb der hierfür festgesetzten Grenzen platziert werden.

Die oberirdischen Stellplätze sollen weiterhin beiderseits des Wendehammers angeordnet werden. In Rücksprache mit Eigentümer und Träger des Kindergartens wird der seitens der Stadt Memmingen geforderte Stellplatzschlüssel hier erfüllt. Eine Überdachung der Stellplätze ist nicht vorgesehen und planungsrechtlich nicht zulässig.

### *Grünordnung*

Mit Einreichung eines Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan zu übergeben, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darstellt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan vor allem in Bezug auf die Vorgaben zur Pflanzung und Pflege von Gehölzen von Belang, spielt aber auch für die Ermittlung der zulässigen GRZ eine entscheidende Rolle.

Aufgrund der Nutzung des Gebiets als Kindertagesstätte aber auch in Reaktion auf veränderte klimatische Bedingungen mit starken Niederschlägen und langanhaltender Trockenzeit, soll in Zukunft noch verstärkt auf eine Minimierung der Versiegelung geachtet werden. Hierzu wird die Festsetzung getroffen, befestigte Flächen überall dort zu reduzieren, wo es sich technisch darstellen lässt. Die übrigen Flächen sollen begrünt werden, um Erosion durch Wind und Wasser zu verhindern und die kleinklimatischen Funktionen zu bewahren.

Darüber hinaus sind konkrete Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen in Form von Bäumen und Sträuchern getroffen worden. Diese sollen das Grundstück durchgrünen, landschaftlich in die Umgebung einbinden und den planerisch möglichen Eingriff in bestehende Biotopstrukturen ermöglichen werden, vor Ort kompensieren.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

### *Dachgestaltung*

Die festgesetzte Dachform resultiert zum einen aus der Nutzung des Grundstücks als Kindertagesstätte mit einem Bestandsgebäude, das bereits über ein Flachdach verfügt und in dieser Form weiterentwickelt werden soll. Darüber hinaus ist es planerischer Wille, die Dächer von Funktionalgebäuden – ähnlich dem Gewerbegebiet Nord – verstärkt mit Dachbegrünungen zu versehen, um die Auswirkungen der globalen Klimaveränderungen abzufangen und lokalklimatisch abzumildern. Dies lässt sich wesentlich einfacher auf flach geneigten Dächern umsetzen, so dass hier diese Form der Dachgestaltung gewählt wurde.

### *Dachbegrünung*

Begrünte Dächer sind für alle Haupt- und Nebengebäude festgesetzt, sofern deren Neigung unter 15° liegt und somit eine Begrünung technisch realistisch möglich ist. Ziel dieser Festsetzung ist zum einen die Erhöhung der Biodiversität im besiedelten Raum (Etablierung von Trittssteinbiotopen), zum anderen aber auch die Anpassung der Quartiere an die Folgen des globalen Klimawandels. Durch die Erhöhung des begrünten Dachflächenanteils entstehen grundsätzlich positive Effekte auf das Mikroklima, da die Verdunstungsrate der Vegetation erhöht, Feinstaub gebunden und Sauerstoff produziert wird. Darüber hinaus reduziert sich der Niederschlagswasserabfluss enorm, wenn Starkregen auf begrünte Dachflächen trifft, dort eine gewisse Zeit gespeichert und dann erst zeitverzögert an das Kanalnetz oder die Versickerungsbereiche des Bodens abgegeben wird.

### *Solartechnische Anlagen*

Die Energiewende und die Förderung solarbasierter Energieerzeugung sind der Stadt Memmingen ein großes Anliegen. Aus diesem Grund wird überall, wo dies nicht bereits durch geltendes Recht vorgeschrieben ist, die Errichtung solartechnischer Anlagen planerisch ausdrücklich ermöglicht. Um die darunterliegende Dachbegrünung in ihrer Wirksamkeit nicht zu beeinträchtigen, sollen Solarmodule aufgeständert werden. Gleichzeitig soll das Ortsbild nicht durch enorme Dachaufbauten beeinträchtigt werden, so dass eine Aufständerung bis zu einer Höhe von 1 m zulässig ist und ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Attika eingehalten werden muss. Diese Vorgaben ermöglichen, besonders im bereits geplanten Projekt zur Erweiterung der Einrichtung, die Nutzung solarer Strahlungsenergie, die hier erheblicher Teil des Gesamtenergiekonzepts ist.

## 6 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### *Altlasten*

Bisher liegen keinerlei Hinweise für Altlasten im Plangebiet vor. Bei den bisherigen Bauarbeiten sind keinerlei Anzeichen für Altlasten oder Altablagerungen gefunden worden und die historische Nutzung des Grundstücks sowie des näheren Umfelds lässt nicht auf derartige Vorkommen schließen. Selbstverständlich sind Altlasten oder

Strukturen, die auf eine Altlast schließen lassen, sofort dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie dem städtischen Amt für Umwelt und Klima zu melden.

#### *Niederschlagswasser, Regenwasserbehandlung*

Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und befestigte Flächen im Bereich der Freianlagen trifft, ist gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regelungen für das schadlose Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die Regelwerke gelten unabhängig von einer entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans, so dass der Verweis hier nur als Hinweis erfolgt.

#### *Pflanzempfehlungsliste Dachbegrünung*

Für die Begrünung flachgeneigter Dachflächen haben sich diverse Pflanzen bewährt, die im Sinne einer Empfehlungsliste als Hinweis aufgenommen wurden. Die Liste dient der Entscheidungsfindung bei der Artenauswahl, ist aber nicht bindend. Es sollte jedoch dringend berücksichtigt werden, dass bei der Auswahl der Pflanzenarten auf invasive Arten verzichtet wird – dies gilt ebenso für Pflanzen innerhalb der Freiflächen. Die Stadt Memmingen – insbesondere die Naturschutzfachstelle – steht hier bei Fragen gern beratend zur Verfügung.

#### *Artenschutz und amtlich kartierte Biotope*

Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung lagen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet vor. Im Sinne eines vorsorgenden Hinweises wird an dieser Stelle jedoch auf die Gültigkeit des § 44 BNatSchG verwiesen. Der Artenschutz nach deutschem Naturschutzrecht ist vom Bauherrn und Grundstückseigentümer zwingend zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein amtlich kartiertes Biotop vor, das in Teilen zerstört werden kann, wenn die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt. Die durch die Bauleitplanung verursachten Schädigungen des Biotops werden über Ersatzpflanzungen im Gebiet ausgeglichen – die übrigen Teillächen sind jedoch zwingend zu erhalten.

#### *Bodenfunde, Bodendenkmäler*

Nachdem bei Arbeiten im und am Boden nicht auszuschließen ist, dass Bodendenkmäler oder Relikte aus der Historie der menschlichen Siedlungstätigkeit zu Tage treten, wird an dieser Stelle auf die geltenden Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) verwiesen.

#### *Müllentsorgung*

Nachdem die Abholung von Müllgefäßen im Bereich des Wendehammers des Berwangwegs nicht sichergestellt werden kann, ist ein Transport von Müllgefäßen zum Siechenreuteweg gegebenenfalls notwendig.

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Oberboden als endliches Gut ist wertvoll und muss bei jeglichen Baumaßnahmen besonders geschützt werden. Hierzu ist bei baulichen Arbeiten der Oberboden abzutragen und gesondert zu lagern. Nach Abschluss der Arbeiten ist so viel Oberboden des Baustandortes wie möglich wieder auf dem Baugrundstück aufzubringen.

## 7 Immissionen und Lärmschutz

### 7.1 Schallschutzmaßnahmen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich in erster Linie Wohngebiete mit geringer Bewohnerdichte und entsprechend wenigen Fahrzeugbewegungen, die zu Lärmbelastungen führen könnten. Im Nordosten des Geltungsbereichs befinden sich Tennisplätze, die zu Trainingszeiten eine gewisse Geräuschwirkung haben – es ist jedoch davon auszugehen, dass der geplante Kindergarten hiervon nicht beeinträchtigt wird. Zum einen, weil Trainingszeiten und Betreuungszeiten sich selten überschneiden werden, zum anderen, weil die Kindergartennutzung gegenüber einer Sportnutzung keinen derart hohen Schutzanspruch hat, dass das Tennisspiel hier problematische Auswirkungen haben könnte.

Im Gegenzug gelten aus der Kindergartennutzung verursachte Emissionen im deutschen Immissionsschutzrecht nicht als Lärm im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung und müssen von Seiten der umliegenden Anwohner geduldet werden.

## 8 Grünordnung und Naturhaushalt

### 8.1 Grünordnung und Biotopschutz

Nachdem der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vergleichsweise klein und die Nutzung bereits in hohem Maße vorbestimmt ist, beschränkt sich das grünordnerische Gesamtkonzept vor allem auf den Schwerpunktbereich Gehölze und hier insbesondere auf den ökologischen Ausgleich der planungsrechtlich zulässigen Rodungen biotopkarterter Heckenstrukturen sowie die Anpflanzung von Bäumen zur Eingrünung des Grundstücks.

Im nordwestlichen Teil liegt der Abstand zwischen der bestehenden Grundstücksgrenze und der festgesetzten Baugrenze bei sieben Meter. Dieser Abstand führt bei den Anliegern des Schedelwegs zu einer veränderten Situation in deren Südgartenbereichen. Um diesen Abstand optisch abzumildern und gleichzeitig die Südgärten der anliegenden Grundstücke nicht zu verschatten, ist eine intensive Eingrünung des Streifens zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze mit Sträuchern vorgesehen.

Die Eingrünung übernimmt hier neben der Abgrenzungsfunktion zwischen den unterschiedlichen Nutzungen auch die Aufgabe, den Eingriff in die noch bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet zu kompensieren. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Memmingen können die planerisch zulässigen Eingriffe auf dem Grundstück ausgeglichen werden, wenn ausreichend große und ökologisch wertige Gehölze gepflanzt werden. Hierzu ist die Pflanzung von Sträuchern im nordwestlichen Grundstücksteil festgesetzt worden, die in wesentlich größerem Umfang als die Bestandsgehölze angelegt werden und so die Eingriffe in das Biotop vollständig kompensieren.

Darüber hinaus sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie im Bereich des Wendehammers die Pflanzung von Bäumen festgesetzt worden, die das Ortsbild aufwerten und die Biodiversität im Gebiet weiter steigern sollen.

### 8.2 Umweltpflege

Aufgrund der Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer gesonderten Umweltpflege abgesehen werden. Dennoch werden die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts grob überschlägig analysiert und benannt, um potenziell erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkennen und entsprechend reagieren zu können.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ergeben sich aus der geplanten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans kaum spürbare Veränderungen. Es wird – zumindest zu den klassischen Bringzeiten – zu einer Erhöhung des PKW-Verkehrs im Berwangweg sowie im Siechenreuteweg kommen. Durch gezielte Steuerung der Bringzeiten und die Sensibilisierung der Eltern für gezielte Fußwege können die Fahrzeugbewegungen deutlich reduziert werden. Luftschadstoffe oder rechtlich relevante Lärmbelastungen entstehen aus der (erweiterten) Kindergartenutzung nicht.

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt wird hier in gewissem Umfang durch die Überlagerung des amtlich kartierten Heckenbiotops im östlichen Geltungsbereich mit der Grenze des Baufensters beeinträchtigt. Das Biotop (MM-1017-015) handelte es sich ursprünglich um die Eingrünung des ehemaligen Villengrundstücks, die in dieser Form bereits seit längerem nicht mehr besteht. Die Restbestände des Gehölzes haben jedoch immer noch eine gewisse Wertigkeit für die Biodiversität im Gebiet und sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Auf einer Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> überlagert das künftige Baufeld die kartierten Umgriffe des Biotops und schafft somit Baurecht in diesem Bereich. Sofern es zu einer Rodung dieses Teilbereichs käme, wären die ökologischen Konsequenzen jedoch mit einer etwa 400 m<sup>2</sup> großen Heckenpflanzung im Nordwesten des Geltungsbereichs kompensiert, sodass auch in Bezug auf Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Für das Schutzgut Fläche ergeben sich keinerlei negative Konsequenzen, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt und somit keinerlei Flächen herangezogen werden, die nicht bereits durch Siedlungstätigkeiten in Anspruch genommen worden sind.

Das Schutzgut Boden wird im Zuge von Bebauungsplänen vor allem durch Überbauung und Versiegelung beansprucht, die sich regelmäßig nur durch eine entsprechend zurückhaltende Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades minimieren lassen. In der vorliegenden Bauleitplanung wurde mit Festsetzung einer niedrigen GRZ und der Vorgabe, unbebaute Bereiche gärtnerisch zu gestalten, diesem Ansatz Rechnung getragen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die nicht schon durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wären, sind demnach nicht zu erwarten. Vielmehr kann die vorliegende Planung sogar eine Verbesserung für das Schutzgut bewirken.

Das Schutzgut Wasser umfasst im Plangebiet vor allem den Schutz des Grundwassers, da im relevanten Umfeld keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Das Grundwasser und seine Qualität und Quantität sind dabei direkt an die Funktionsfähigkeit des darüberliegenden Bodens geknüpft. Nachdem aus der geplanten Nutzung als Kindergarten keinerlei grundwassergefährdende Stoffe ausgehen und der Anteil der unversiegelten Grundstücksbereiche auch weiterhin hoch sein wird, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Für das Schutzgut Luft und Klima ist vor allem festzuhalten, dass sich mit Umsetzung der Planung nur unwesentliche Veränderungen in Bezug auf Fahrzeugbewegungen beim Bringen und Abholen der Kinder ergeben. Darüber hinaus verursacht die Kindertagesstätte in ihrer Nutzung keine Konflikte mit dem Schutzgut. Eventuell während der Bauphase zur Erweiterung entstehende Staubemissionen sind von kurzer Dauer und werden aufgrund der geplanten Bauweise nicht von massiver Bedeutung sein. Die Dachbegrünung und die nachhaltige Energieerzeugung des Gebäudes tragen

darüber hinaus zu einer weiteren Verbesserung der lufthygienischen Situation im Gebiet bei.

Die größten Veränderungen ergeben sich sicherlich für das Schutzgut Landschaft und hier insbesondere für die Anlieger des südlichen Schedelwegs. Mit Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Norden rückt die Kindertagesstätte wesentlich dichter an die Bestandsbebauung heran, so dass sich das Landschaftsbild hier mit Umsetzung der Planung deutlich verändert. Zur Minimierung dieser Auswirkungen ist ein maximal großer Abstand zur Grundstücksgrenze gewählt und dieser mit Sträuchern intensiv eingegrünt worden. Im Vergleich zur rechtskräftigen Festsetzung von Wohnbebauung in diesem Bereich ist im Ergebnis von einer Verbesserung der Situation für das Landschaftsbild auszugehen.

Das Schutzgut Kulturelles Erbe sowie sonstige Sachgüter umfasst neben Bau- und Bodendenkmälern auch klassische Sachgüter wie Hydranten, Trafostationen und dergleichen. Im Geltungsbereich und in seinem relevanten Umfeld finden sich keine derartigen Gebäude und Strukturen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

### 8.3 Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen gilt grundsätzlich in allen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Stadt und somit auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Werden im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Baumfällungen notwendig, so richtet sich deren Genehmigung sowie die Art und Weise einer möglichen Ersatzpflanzung nach der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Baumschutzverordnung.

## 9 Flächenbilanz, Größenordnung

Flächenaufgliederung:

Nettobauland	7.796 m <sup>2</sup>	88,7 %
Straßenverkehrsfläche	241 m <sup>2</sup>	2,7 %
Privatweg	754 m <sup>2</sup>	8,6 %
Bruttofläche	8.791 m <sup>2</sup>	100,0 %

### 10 Erschließungskosten, Umlegung

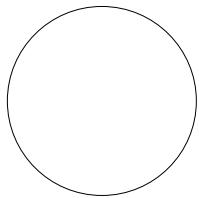
Das Plangebiet ist bereits vollständig öffentlich erschlossen, so dass zur Umsetzung der Planung keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, die auf die Bauwerber umzulegen wären. Maßnahmen der internen Erschließung werden vom Vorhabenträger bzw. bauseits durchgeführt und verursachen keine Kosten der öffentlichen Hand.

Memmingen, den 12.12.2025  
Stadtplanung

i.A. Weißflock

## 11 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ vorstehende Begründung zur Bebauungsplanänderung A18\_Ä4 "Im Paradies" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den

\_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

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