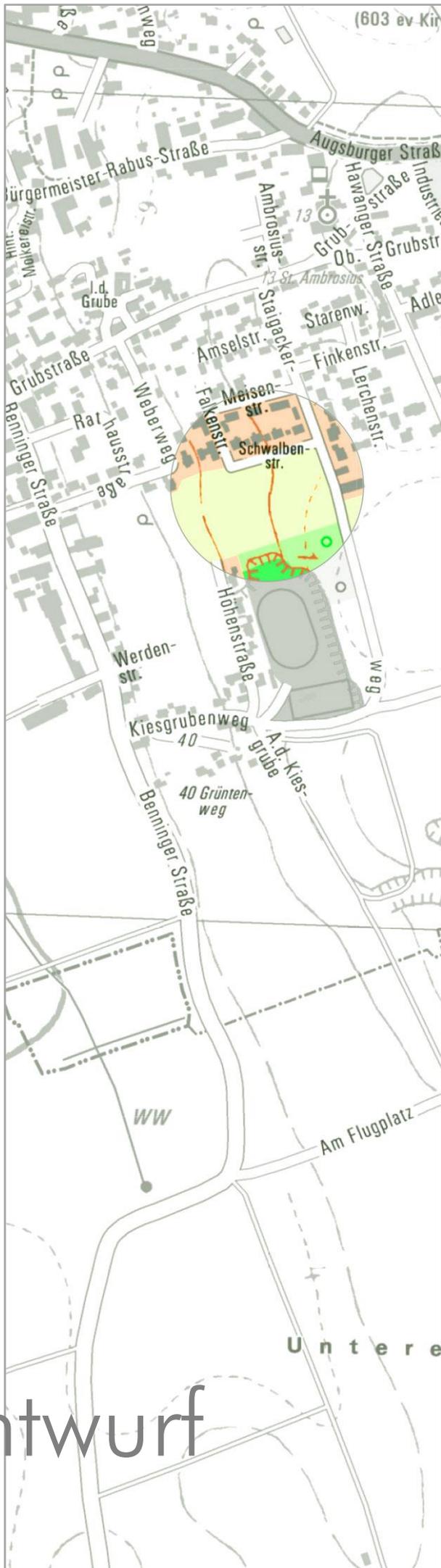


Entwurf



Gemeinde Memmingerberg

Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd"

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 4 |
| 3 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) | 9 |
| 4 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung | 11 |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung | 13 |
| 6 | Satzung | 19 |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 21 |
| 8 | Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung | 27 |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 38 |
| 10 | Begründung – Sonstiges | 39 |
| 11 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 41 |
| 12 | Begründung – Bilddokumentation | 42 |
| 13 | Verfahrensvermerke | 44 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 GRZ **Maximal zulässige Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 GH m **Gesamt-Gebäudehöhe** als Höchstmaß, die Höhe sämtliche Bauteile der Hauptgebäude (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Bestimmung der Gesamt-Gebäudehöhe: Der Abstand wird zwischen der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.4  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit oberirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus bzw. 3 pro Doppelhaushälfte.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.7 Behandlung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken** Auf den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu entleeren.
Um negative Einflüsse von Sickeranlagen auf umgebende Bebauung auszuschließen, wird empfohlen, die Sohltiefe der Sickeranlagen auf mindestens 4,0 m unter Gelände zu projektieren.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.8 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als

20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht kleiner/gleich 3.000 Kelvin mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Außerdem ist die Beleuchtungsstärke möglichst gering anzusetzen (z.B. die jeweils geringstmögliche nach der DIN-EN 13201). Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Pflanzungen im Geltungsbereich

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).

– Am südlichen Flächenrand des Geltungsbereiches ist die Pflanzung von standortgerechten Strauchgruppen vorzunehmen, um eine lockere Eingrünung der Bebauung zu schaffen. Hierzu sind in einem Abstand von jeweils 10 m Gehölzgruppen mit mindestens 3-5 gebietseigenen Sträuchern pro Gruppe anzulegen. Bei der Pflanzung von Sträuchern ist das Nachbarrechtsgesetz zu

berücksichtigen. Es sind ausschließlich Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind an den Gebietsrand nach Süden zu orientieren und zwischen die Strauchgruppen zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|----------------|------------------|
| Obsthochstämme | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Moor-Birke | Betula pubescens |

Sträucher

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Evonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Gewöhnliche Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| Zweigriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" der Gemeinde Memmingerberg
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.501 m². Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1303 (Teilfläche) der Gemarkung Memmingerberg. Insgesamt können der Planung 1.533 m² zugeordnet werden. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

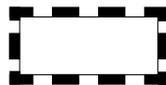
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Quadratmeter kann sich im Laufe des Weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung liegen, muss mit **der Gemeinde Memmingerberg** ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche/-maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- 1 Extensivierung des Grünlandes (ca. 978 m²; zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd ab Anfang September) mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel)
- 2 Entwicklung einer 2 m breiten standortgerechten Hochstaudenflur durch Sukzession unter Verwendung einer autochtonen Saatgutmischung (ca. 396 m²; während der dreijährigen Aushagerungszeit erfolgen 3-4 Schnitte im Jahr, anschließend ein- bis zweijährige Mahd; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel)
- 3 Entwicklung von standortgerechten Gehölzgruppen mit jeweils 6-7 Sträuchern pro Fläche (ca. 159 m²; Avengehölze; regelmäßiges auf den Stock setzen)
- 4 Pflanzung von standortgerechten Gehölzen als Landschaftsmarkierungen

- 4.1 Satteldach** Dachform Satteldach; die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.2 20 - 40°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschosse und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) u.a. für Garagen und Nebenanlagen müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Bruttorauminhalt

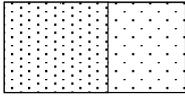
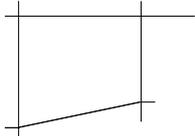
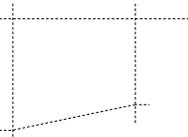
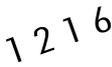
ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20°, z.B. bei Garagen und Nebenanlagen sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
- 5.7 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen. Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

- 5.8 Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
- Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.
- 5.9 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 5.10 Artenschutz** Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu abgestimmt werden.
- 5.11 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheini-

scher Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.12 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.13 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Satzungsgebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

5.14 Anforderungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-

fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

- 5.15 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.16 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.17 Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 01.2021
Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.
Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte,

Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Memmingerberg die Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 29.04.2022.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1216 (Teilfläche) und 1216/43 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.04.2022.

Der Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" wird die Begründung vom 29.04.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

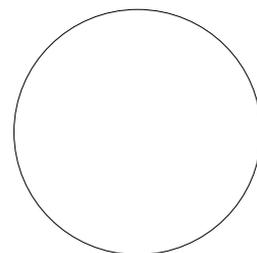
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" der Gemeinde Memmingerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Memmingerberg, den

.....
(A. Lichtensteiger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Errichtung von freistehenden Wohngebäuden im zentralen Bereich der Gemeinde Memmingerberg ermöglicht werden.
- 7.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich der "Schwalbenstraße" und östlich des "Staigackerweg". Er wird derzeit als landwirtschaftliche Grünland genutzt. Während nördlich das Plangebiet durch die "Schwalbenstraße" und "Staigackerweg" sowie die daran anschließende, bereits bestehende Bebauung begrenzt wird, geht es für den östlichen und südlichen Bereich in landwirtschaftliches Grünland über. Weiter südlich befindet sich darüber hinaus die Sportanlage des SV Memmingerberg. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1216 (Teilfläche) und 1216/43.
- 7.1.1.3 Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.
- 7.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der einzubeziehende Bereich befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Memmingerberg und stellt im engeren Sinne den Siedlungsrand dar. Er schließt südlich und westlich an die bestehende Bebauung an und liegt im Kreuzungsbereich der Straßen "Schwalbenstraße" und "Staigackerweg". Das Plangebiet hat eine Größe von 0,25 ha.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 1216 (Teilfläche) und 1216/43.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Unteren Feldern des Unteren Illertals geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keinen prägenden Charakter auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Der Anschluss an die Erschließungsstraße ist unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Memmingerberg stellt die Einbeziehungssatzung im zentralen Bereich auf, um eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

7.2.2.2 Konkreter Anlass für die Aufstellung der Satzung ist der Antrag des Eigentümers der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1216 (Teilfläche) und 1216/43, hier die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

7.2.2.3 Die Gemeinde Memmingerberg befürwortet die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude in diesem Bereich, da dies zur Deckung des Wohnraumbedarf der Bevölkerung des Ortsteils beiträgt. Hier kann zudem die bestehende Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll Richtung Süden abgerundet werden.

7.2.2.4 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich kann eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, durch diese Satzung bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

7.2.3.2 Die Gemeinde Memmingerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich ist nicht erforderlich. Grundsätzliche Bedenken, dass durch die Aufstellung der Satzung zum Entstehen eines Siedlungssporn beigetragen wird, der dem Ziel der Raumordnung "Zersiedelungsverbot" widerspricht, werden nicht gesehen. Das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich richtet sich, neben den in der Satzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB und wird durch die Genehmigungsbehörde zu beurteilen sein. Die geplante Bebauung in dem Bereich ist daher aus Sicht der Gemeinde mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

7.2.3.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Das Ziel der Satzung ist die geringfügige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche, weshalb keine weiteren Standorte in der Gemeinde Memmingerberg geprüft wurden.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine im zentralen Bereich der Gemeinde Memmingerberg gelegene Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen und dadurch neuen Wohnraum zu schaffen. Dies fördert eine langfristig dynamische Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde. Durch die Wahl des Planungsinstruments "Einziehungssatzung" soll zusätzliches Baurecht geschaffen werden, um der konkreten Anfrage eines ortsansässigen Grundstückseigentümers gerecht zu werden. Die Erschließung erfolgt über die "Schwalbenstraße".

7.2.4.3 Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Memmingerberg durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter der Voraussetzung einbeziehen, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke.

7.2.4.4 Die Einziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte, einzelne, dem Siedlungsbereich untergeordnete Fläche des Außenbereichs. Die zu überplanende Fläche grenzt sowohl nördlich als auch östlich an die bereits bestehende Bebauung an. Die Fläche gliedert sich entlang der "Schwalbenstraße" an die vorhandene Bebauung an und stellt eine natürliche Erweiterung der Bebauung dar. Die Gemeinde Memmingerberg vertritt daher die Meinung, dass eine "Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches" in diesem Fall vorliegt. Die Planung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

7.2.4.5 Für die neu geplante Bebauung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Ortsrandsituation zu beeinträchtigen.

- 7.2.4.6 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die hier bedeutenden Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Gestaltung, Naturschutz, Landschaftsbild). Die getroffenen Festsetzungen werden aus Gründen der Ortsrandgestaltung (insbesondere Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen) und der erforderlichen Einbindung in die Landschaft als dringend erforderlich erachtet. Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- 7.2.5.2 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl im überplanten Gebiet soll eine übermäßige Bebauung und Versiegelung in dem sensiblen Bereich verhindern. Der festgesetzte Wert von 0,34 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung.
- 7.2.5.3 Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für das geplante Wohngebäude nicht ausreichend. Allein durch erforderliche Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Zufahrten und Stellplätze, um weitere 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.
- 7.2.5.4 Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Die Festsetzung verhindert gleichzeitig die Entstehung von Baukörpern zu nah an der Erschließungsstraße.

Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dadurch besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Stellplätze und Nebenanlagen. Gleichzeitig ist jedoch geregelt, dass zur Verkehrsfläche mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten ist, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

- 7.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der peripheren Lage sowie des dörflichen Charakters wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommene Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

- 7.2.6.2 In räumlicher Nähe befinden sich die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Memmingerberg (Schule, Kindergarten, Rathaus).

- 7.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist aufgrund des geringen Ausmaßes an neuer Bebauung nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Der überplante Bereich ist über die Straße "Staigackerweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Augsburgerstraße" besteht eine Anbindung an die Autobahn A 96. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof Memminger gegeben.

- 7.2.7.3 Die Grundstücke des überplanten Bereichs sind durch die vorhandenen Straßen "Schwalbenstraße" und "Staigackerweg" bereits verkehrlich erschlossen.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmissionen des südlichen Sportplatzes ein. Im Plangebiet ist mit keinen Konflikten zu rechnen, da sich in der unmittelbaren Umgebung zum Sportplatz bereits Wohnnutzungen befinden, welche deutlich näher liegen.

7.2.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über die **gemeindliche Kanalisation dem Gruppenklärwerk Heimertingen der Stadt Memmingen** zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt, bereits auf den privaten Grundstücken versickert. Ist die Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu entleeren. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.5 Aufgrund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen.

7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

8.1 Allgemein**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" wird ein baulicher Eingriff ermöglicht, der auszugleichen ist. Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem Leitfa-den zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Hauptortes Memmingerberg und wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese). Im Norden wird der Geltungsbereich durch die "Schwalbenstraße" und im Osten durch den "Staigackerweg" begrenzt. Jenseits der beiden Verkehrswege grenzt die Bestandsbebauung der Gemeinde Memmingerberg an. Westlich und südlich des Plangebietes schließen weitere intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünlandflächen an. Jenseits der Grünlandflächen finden sich wiederum Bestandsbebauungen bzw. ein Sportplatz mit angrenzender Kleingartensiedlung.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine anthropogen überprägte, innerörtliche, intensiv landwirtschaftlich genutzte Mähwiese. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Fläche allseitig von Bestandsbebauung, weiteren Grünlandflächen, bestehenden Straßen sowie einem Sportplatz mit angrenzender Kleingartensiedlung umgeben ist. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche außerdem nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im erweiterten Umfeld des Plangebietes finden sich Biotope und Schutzgebiete. In einer Entfernung von ca. 680 m südwestlich des Plangebietes liegt des Weiteren das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet; Teil des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes) "Benninger Ried" (Nr. 8027-301). Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Haienbach am Ostrand von Memmingen mit flutender Wasservegetation und Begleitgehölzen", Nr. MW-1035, Teilflächen 1 und 2) findet sich ca. 615 m westlich des Vorhabengebietes. Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop ("Nass- und Extensivgrünland sowie Quellbäche mit flutender Wasservegetation im Ostteil von Memmingen", Nr. MW-1036, Teilfläche 2) liegt etwa 635 m südwestlich des Geltungsbereiches. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes durch pleistozäne Lößlehme geprägt, welche schluffig, tonig, feinsandig bis verlehmt sowie in einem karbonatfreiem Zustand vorliegen. Es handelt sich hierbei aus ingenieurgeologischer Sicht um wasserempfindliche, bindige, feinkörnige Lockergesteine, welche mäßig bis gut konsolidiert sind. Darüber haben sich Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich bei dem westlichen Teil des Plangebietes um Grünland mittlerer Zustandsstufe (Gr; LIIb2; 56/55), bei dem östlichen Teil hingegen um Grünland-Acker guter Zustandsstufe (GrA; LIb2; 61/60). Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumberch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor. Nach Auskunft der Behörden sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenveränderungen bekannt. Auch konnte im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung durch die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH im Auftrag der HRS Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH (Auswertungsprotokoll in der Fassung vom 14.09.2021) im Projektgebiet keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt, jedoch konnte laut der Baugrunduntersuchung durch die ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH in der Fassung vom 04.10.2021 bis 7,0 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt werden. Aufgrund der Baugrunduntersuchung sowie aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Alpenvorland. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,6 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge wird mit 1.160 mm angegeben. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche (aber in Randlage des Hauptortes befindliche) Freifläche, auf der sich Kaltluft bildet. Auch die westlich und südlich anschließenden landwirtschaftlichen Freiflächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Frischluftbildende Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor, finden sich jedoch innerhalb der umliegenden Bestandsbebauung sowie am Rand des südlich gelegenen Sportplatzes. Der Fläche kommt u.a. aufgrund der geringen Flächengröße keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft). Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und der im erweiterten Umkreis befindlichen Gewerbeflächen sowie aus dem Betrieb des (süd-)östlich gelegenen Flughafen reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet findet sich im südlichen Teil des Hauptortes Memmingerberg innerhalb eines von bestehender Wohnbebauung, von Gewerbeflächen sowie vom Flughafen geprägten und topographisch gesehen relativ ebenen Gebietes. Das Vorhabengebiet ist aus allen Richtungen gut einsehbar, da es auf einer Freifläche liegt und keine abschirmenden Strukturelemente (z.B. Gehölze) vorhanden sind. Einzig aus westlicher Richtung ist die Einsehbarkeit des Gebietes wegen der topographischen Begebenheiten (Plangebiet liegt geringfügig höher als die westliche Grünlandfläche) gemindert. Die Fläche ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm. Aufgrund der Lage in einem gut einsehbaren Bereich ist das Plangebiet für das Ort- und Landschaftsbild von gewisser Bedeutung.
- 8.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Dem Gebiet kommt keine besondere Bedeutung für die Erholung zu, u.a. da es sich im nahen Umfeld des Flughafens Memmingen befindet. Der nahe gelegene Flughafen führt zusätzlich zu betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen in das Vorhabengebiet. Auch können optische Störungen durch den Flughafenbetrieb nicht ausgeschlossen werden und beeinträchtigen die Erholungsfunktion des Gebietes.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des intensiv genutzten Wiesenfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand von Bestandsbebauungen ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Das festgesetzte Pflanzgebot (mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch pro Grundstück) fördert den Ar-

ten- und Strukturreichtum im Gebiet und schafft neue Lebensräume. Die Festsetzung zur Entwicklung von standortgerechten Strauchgruppen am südlichen Flächenrand unterstützt zudem die Entwicklung neuer Lebensräume. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen, Gebäude und den nahegelegenen Flughafen handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. FFH-Gebiet und den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind das Schutzgebiet und die Biotop von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind betroffen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Der Eingriff für das Schutzgut ist insgesamt als mittel einzustufen.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. So sind für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Des Weiteren ist das Niederschlagswasser im Plangebiet, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit möglich auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte die Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich sein, so ist das Niederschlags-

wasser in den Regenwasserkanal zu entleeren. Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Eingriff in das Schutzgut ist insgesamt als gering einzustufen.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Versiegelung und Bebauung der aktuell intensiv genutzten Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Versiegelung begünstigt zudem die Wärmeabstrahlung im Gebiet. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die durch das festgesetzte Pflanzgebot zu pflanzenden Gehölze werden künftig eine frischluftbildende, temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung auf das Plangebiet haben. Der Eingriff für das Schutzgut ist insgesamt als gering einzustufen.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den südlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Die Festsetzung zur Entwicklung von standortgerechten Strauchgruppen am südlichen Flächenrand fördert zudem die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft und mindert die Einsehbarkeit aus Richtung Süden. Der Eingriff für das Schutzgut ist insgesamt als gering einzustufen.
- 8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Die Planung führt zu keinen Auswirkungen auf die bereits jetzt geringe Erholungsfunktion des Gebietes. Durch das Vorhaben wird der Wohnraumbedarf gedeckt. Die betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie die optischen Störungen des nahe gelegenen Flughafens erfahren durch die Planung keine Änderung und wirken unverändert weiter auf das Plangebiet. Der Eingriff für das Schutzgut ist insgesamt als gering einzustufen.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen sowie eine durch standortgerechte Strauchgruppen geprägte Eingrünung in Richtung Süden zu entwickeln. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.
- 8.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.9 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 8.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht kleiner/gleich 3.000 Kelvin mit geringem Anteil UV- und Blauanteil aufweisen (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird

von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Die Planung zielt nicht auf die Entwicklung eines reinen bzw. eines allgemeinen Wohngebietes ab; eine Art der Nutzung wird nicht festgesetzt. Zudem liegt die festgesetzte GRZ über 0,3. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Bei dem Bereich der neuen Bebauung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zu den Listen 1a, oberer Wert bzw. 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bzw. Kategorie II).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw.

Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer 0,35 (im Durchschnitt, inklusive der zulässigen Überschreitung).

8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (je Grundstück mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch) für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Eingrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (standortgerechte Strauchgruppen am südlichen Flächenrand) für den gesamten Geltungsbereich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster sp.*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus sp.* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Schutz von Insekten durch Einschränkung der Leuchtentypen für die Außenbeleuchtung sowie durch Einschränkung der zulässigen Photovoltaikmodule (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Feld A1, oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 2.502 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.501 m².

| Teilgebiete | Feld | Kompensationsfaktor | Fläche (m ²) | erforderliche Ausgleichsfläche (m ²) |
|-----------------------------------|------|---------------------|--------------------------|--|
| Intensivgrünland/Planung Bebauung | A1 | 0,6 | 2.502 | 1.501 |
| Summe | | | 2.502 | 1.501 |

8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1303 (Teilfläche) der Gemarkung Memmingerberg.

8.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (Mähwiese), welche am nördlichen und östlichen Flächenrand von einem Drainagegraben begrenzt wird. In einem vier Meter breiter Streifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, wird aktuell bereits auf den Einsatz von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Der Böschungsbereich des Grabens ist hauptsächlich mit Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) bewachsen. Es finden sich zudem einige Einzelgehölze am Rand des Grabens, wobei es sich u.a. um Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Weiden (*Salix sp.*) handelt.

8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Im südwestlichen Teil der Ausgleichsfläche erfolgt an drei Stellen die Pflanzung von standortgerechten Gehölzgruppen mit 6-7 gebietseigenen Sträuchern (Auengehölze; Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) pro Fläche. Die Gehölzgruppen sollen, soweit möglich, den bestehenden

Bäumen im Bereich des Drainagegrabens u.a. als Windschutz vorgelagert werden. Bei der Pflanzung von Gehölzen muss ein 2 m breiter Flurabstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden (s.u. Hochstaudenflur). Der Pflanztermin ist im Herbst anzusetzen. Nach 10-15 Jahren erfolgt das auf den Stock setzen der ersten Gehölzgruppe. Anschließend wird in einem 5-jährlichen Wechsel jeweils eine Gehölzgruppe auf den Stock gesetzt, während sich die verbleibenden Gehölze weiterentwickeln können. Die Gehölze sollen künftig u.a. als Lebensraum für Vögel und Kleinlebewesen dienen.

- Am nordöstlichen Rand der Ausgleichsfläche ist die Anlage einer standortgerechten Hochstaudenflur zur Einhaltung des 2 m breiten Flurabstandes vorgesehen. Die Anlage der Hochstaudenflur dient ebenfalls der Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens. Des Weiteren sind die Gehölzgruppen durch eine ca. 2 m breite Hochstaudenflur zu umgeben. Der Bereich der Hochstaudenflur wird über einen Zeitraum von drei Jahren durch extensive Bewirtschaftung (Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln) ausgehagert. Während der Aushagerungszeit sind 3-4 Schnitte im Jahr durchzuführen. Anschließend an die dreijährige Aushagerungszeit erfolgt die Entwicklung der Hochstaudenflur durch Sukzession unter Verwendung einer autochtonen, artenreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16, Unterbayerische Hügel und Plattenregion), welche im Herbst ausgebracht wird. Um die Hochstaudenflur mit Krautsaum langfristig zu erhalten, ist ein Aufwuchs von Gehölzen in diesem Bereich durch (je nach Bedarf) jährliche bis zweijährliche Mahd zu verhindern. Durch die Entwicklung der Hochstaudenflur und des Krautsaumes werden Lebensraum und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna geschaffen (Insekten).
- Im südwestlichen Teil der Ausgleichsfläche ist das aktuell intensiv genutzte Grünland zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche zunächst über einen Zeitraum von 5 Jahren durch extensive Bewirtschaftung auszuhagern. Die Extensivierung erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd ab Anfang September) mit Abtransport des Mahdguts und dem Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln. Durch die regelmäßige Mahd wird einer Verbuschung vorgebeugt. Nach 5 Jahren wird die Fläche kartiert und auf den Erfolg der Aushagerung hin geprüft. Bei erfolgreicher Aushagerung werden anschließend mehrere 4-5 m breite Ansaatstreifen (ca. 25 % der Fläche) angelegt, über welche das artenreiche autochtone Saatgut (Ursprungsgebiet 16, Unterbayerische Hügel und Plattenregion) auf der Fläche verteilt wird. Die Ansaat sollte im Herbst erfolgen. Die Fläche wird nach der Ansaat weiterhin extensiv bewirtschaftet. Das Extensivgrünland wird künftig als Pufferzone zu der zu entwickelnden Hochstaudenflur und den Gehölzgruppen dienen und damit den Eintrag von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln von der westlich gelegenen Mähwiese verhindern.
- Zum südlich gelegenen Feldweg ist ein Abstand von ca. 6 m einzuhalten, um so eine Befahrung der Ausgleichsfläche durch landwirtschaftliche Maschinen zu verhindern.

- Am südöstlichen und nordwestlichen Rand der Ausgleichsfläche ist die Pflanzung von standortgerechten, gebietseigenen Einzelgehölzen als Landschaftsmarkierungen vorzunehmen, um so der schleichenden Landnahme Einhalt zu gebieten.
- Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der Ausgleichsfläche werden u.a. folgende Arten empfohlen: Bäume 1. Wuchsklasse: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia pseudoplatyphyllos*); Bäume 2. Wuchsklasse: Obsthochstämme, Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Moor-Birke (*Betula pubescens*); Sträucher: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Künstlich vermehrtes Saatgut ist vor der Ausbringung (Empfehlung: vor dem Erwerb) mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Zusammensetzung der Saatgutmischung mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 16 abzugleichen. Für jegliche Abweichung von der Positivliste ist eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erforderlich. Für diesen Abgleich mit der Positivliste empfiehlt die untere Naturschutzbehörde den Artenfilter des Instituts für Umweltplanung der Leibniz Universität Hannover (regionalisierte-pflanzenproduktion.de).

8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

| Ausgleichsflächen | Lage der Flächen | Bestandssituation der Flächen | angestrebte Maßnahme oder Nutzung | Ausgleichsfläche in m ² |
|--|------------------|--|---|------------------------------------|
| Grünlandfläche auf der Fl.-Nr. 1303 (Teilfläche) | extern | intensiv genutztes Grünland (Mähwiese) | Extensivierung des Grünlandes (ca. 978 m ²); Entwicklung einer standortgerechten Hochstaudenflur mit Krautsaum (ca. 396 m ²); Entwicklung von standortgerechten Gehölzgruppen (ca. 159 m ²) | 1.533 |
| Summe | | | | 1.533 |

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1303 (Teilfläche) der Gemarkung Memmingerberg ausgeglichen.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild im zentralen Bereich der Gemeinde Memmingerberg.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da der überplante Bereich zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Für Garagen und Nebenanlagen sind generell alle Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.
- 9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und stellt dabei eine Kombination aus zeitgemäßen Bauformen einerseits sowie Festsetzungen umliegender Bebauungen andererseits dar.
- 9.1.2.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 9.1.2.4 Die Vorschriften über Materialien orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Materialien fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,25 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalnetz der Gemeinde Memmingerberg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung der Gemeinde Memmingerberg

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW-Verteilnetz GmbH

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Memmingen

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu

10.3 **Zusätzliche Informationen**

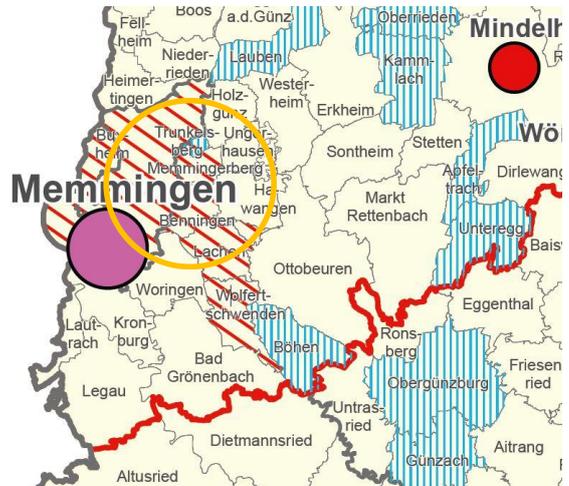
10.3.1 **Planänderungen**

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 29.04.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.05.2022 wie folgt Berücksichtigung:

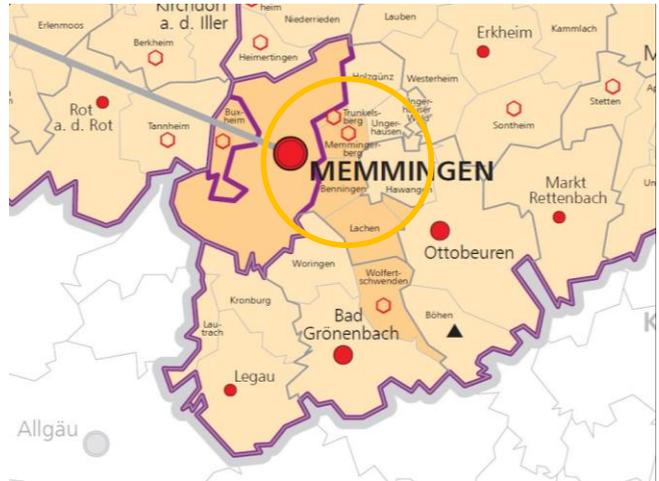
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Memmingerberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.04.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2022 enthalten):

- Aufnahme von Eingrünungsmaßnahmen in die Festsetzung zu den "Pflanzungen im Geltungsbereich"
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

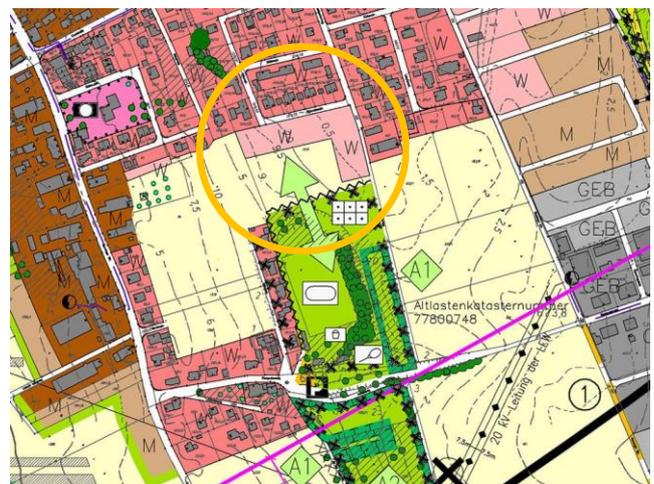
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller; Darstellung als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche



Blick von Südwesten auf die ein-
zubeziehende Fläche.



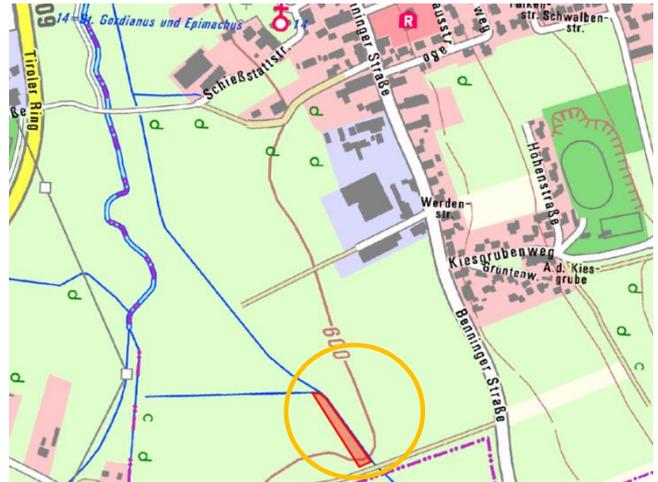
Blick von Nordosten auf die ein-
zubeziehende Fläche im Bereich
der Kreuzung.



Blick von Osten auf das Plange-
biet.



Verortung der Ausgleichsfläche
(Fl.-Nr. 1.303, Gemarkung Mem-
mingerberg; etwa 580 m süd-
westlich des Plangebietes)



Blick aus Richtung Süden auf die
Ausgleichsfläche.



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Memmingerberg, den

.....
(A. Lichtensteiger, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Memmingerberg, den
.....
(A. Lichtensteiger, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Schwalbenstraße Süd" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Memmingerberg, den
.....
(A. Lichtensteiger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.02.2022

Plan geändert am: 29.04.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

| | |
|---------------------------------|------------|
| Projektkoordination | R. Zahner |
| Stadtplanung und Projektleitung | F. Krug |
| Landschaftsplanung | A. Speckle |
| Immissionsschutz | J. Bitsch |

Verfasser:

.....
(i.A. F. Krug)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer.