

Stadt Memmingen
Bebauungsplanänderung B2_Ä1
„Am Haldenweg“
Begründung gemäß § 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Lage und Größe	3
1.3	Verfahrenswahl	4
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange	4
2.1	Bestand / Nutzung.....	4
2.2	Topographie	5
2.3	Übergeordnete Planungen	5
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller	6
2.3.3	Stadtklimakzept.....	6
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	7
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	8
3.1	Ziel der Planung.....	8
3.2	Räumlich strukturelles Konzept	8
3.3	Entwurfalternativen.....	8
3.4	Anbindung an das Verkehrsnetz	8
3.5	Wasserversorgung.....	8
3.6	Niederschlagswasser und Schmutzwasser	8
4	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften	9
5	Örtliche Bauvorschriften	11
6	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	11
7	Grünordnung und Naturhaushalt	12
7.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept.....	12
7.2	Baumschutzverordnung	12
8	Ausfertigung	12

1 Allgemeine Angaben

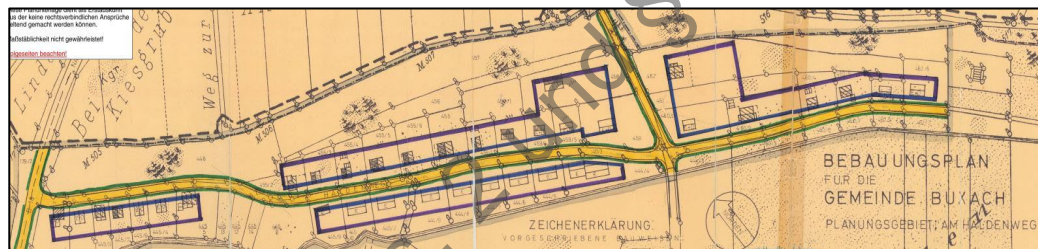
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Memmingen beabsichtigt die Änderung des seit dem 04.09.1964 rechtskräftigen Bebauungsplans B2 „Am Haldenweg“. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der städtebaulichen Ziele des bestehenden Bebauungsplans B2. Die städtebaulichen Ziele sollen durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für Doppel- und Einzelhäuser sowie die Festsetzung einer Höchstzahl an Wohneinheiten je Gebäude gesichert werden. Diese Anpassungen sollen der Sicherung der bestehenden lockeren und feinkörnigen Gebietsstruktur dienen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans B2 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans B2 (B2_Ä1) wurde parallel in der Stadtratssitzung vom 17.04.2023 der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschlossen.

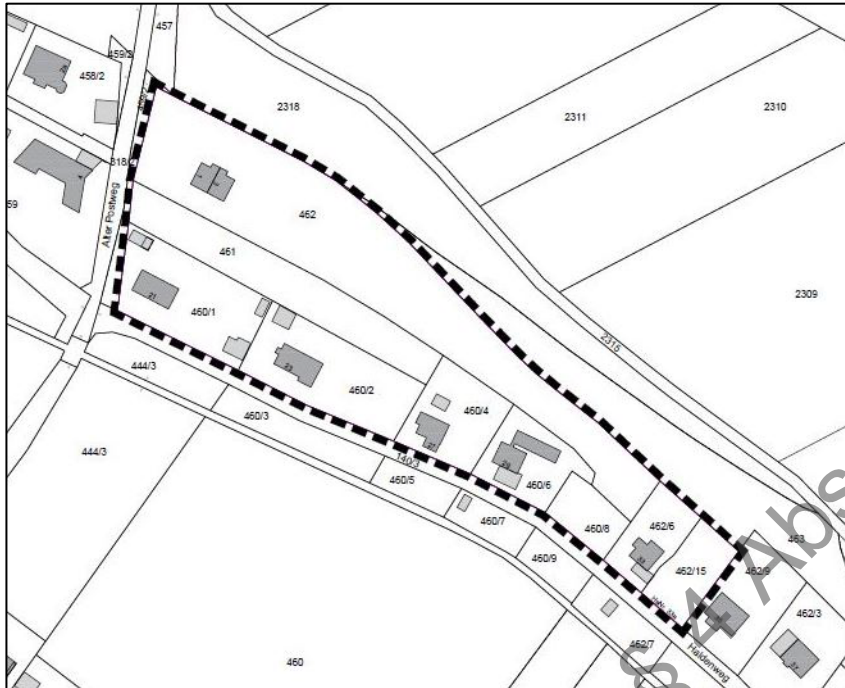
Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans für die Sicherung der Entwicklung und der städtebaulichen Ordnung vom Ortsteil notwendig.



Auszug des Bebauungsplans B2 „Am Haldenweg“

1.2 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung B2_Ä1 „Am Haldenweg“ befindet sich südlich von Memmingen in der Gemarkung Buxach. Der Umgriff liegt östlich des „Alten Postwegs“ und nördlich des Haldenwegs. Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine private Waldfläche. Die Fläche der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 1,36 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Grundstücke mit den Flurnummern: 460/1; 461; 462; 460/2; 460/4; 460/6; 460/8; 462/6; 462/15



Übersichtsplan des Geltungsbereiches.

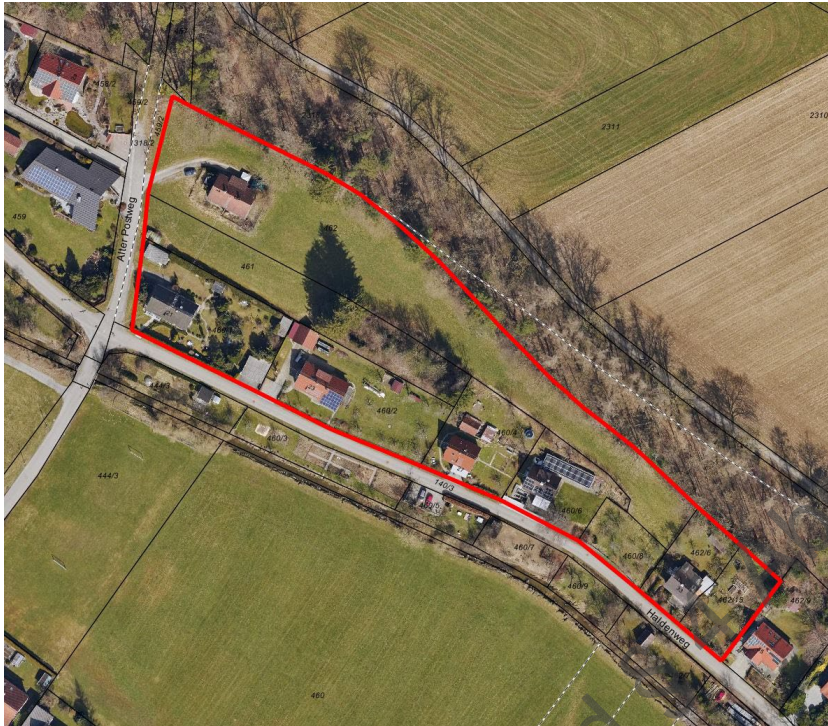
1.3 Verfahrenswahl

Da bei der Bebauungsplanänderung die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans nicht betroffen sind und keine Belange des Umweltschutzes berührt werden, wird das Bebauungsplanänderungsverfahren nach dem sogenannten vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird somit abgesehen.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestand / Nutzung

Aktuell ist der Bereich der Änderung nicht vollständig bebaut und weist somit ein Bebauungspotential auf. Die Art der Nutzung (reines Wohngebiet) entspricht der Festsetzung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans.



Luftbild und Umgriff der Bebauungsplanänderung.

2.2 Topographie

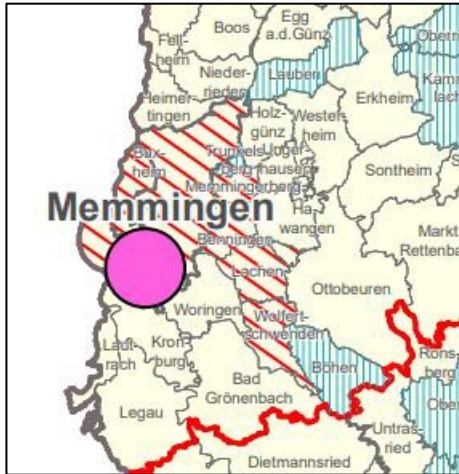
Das Gelände der Bebauungsplanänderung steigt Richtung Nordost mit einer Höhe von ca. 9 m.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsplan Bayern von 2023 wird Memmingen als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Laut den Zielen des Landesentwicklungsprogramms soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsstruktur [...] ausgerichtet werden. Dabei sollen in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich. Des Weiteren müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. [...] Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden, um die Innenentwicklung zu stärken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen (LEP Bayern 2023).

Die Planung entspricht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayerns.



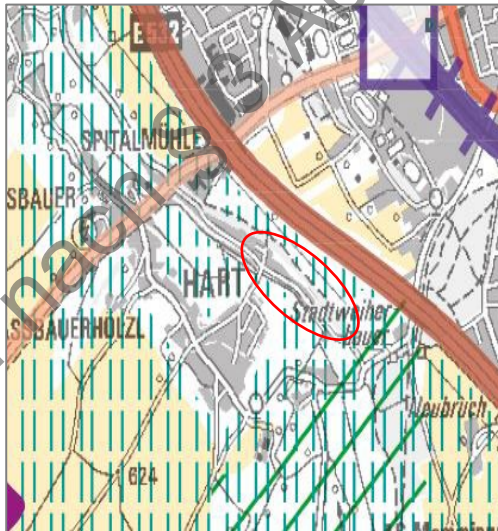
Darstellung von Memmingen im LEP Bayern 2023 als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

2.3.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller aus dem Jahr 1987 wurde in seiner Gesamtheit fortgeschrieben und am 05.12.2023 als Satzung beschlossen. Für das Planungsgebiet vor der Fortschreibung von 2023 werden keine Ziele genannt. In der Fortschreibung 2023 befindet sich das Plangebiet in einer Wohngebietsdarstellung.

Der Regionalplan zielt u. a. darauf ab die Zersiedlung entgegenzuwirken und der Naturraum zu schützen bzw. aufzuwerten.

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplans. Das Vorhaben ist in keinem Widerspruch zu den oben genannten Zielen des Regionalplanes Donau-Iller.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller 2023, unmaßstäblich.

2.3.3 Stadtklimakzept

In der Bauleitplanung werden Klima Belange Rechnung getragen. Die Ziele des vom Stadtrat am 24.10.2022 beschlossenen Stadtklimakonzepts werden durch die Planung berücksichtigt. Die Bestandbebauung ermöglicht durch die Ausrichtung und niedrige Höhe der Gebäude eine gute Luftzirkulation. Der Kaltluftabfluss wird nicht gestört. Die

geplanten Baumpflanzungen bzw. Bäume zu erhalten sollen für die Verbesserung des Mikroklimas sorgen.

Das Plangebiet befindet sich in einem zu entwickelnder Entlastungsraum. Es handelt es sich dabei um einen Korridor, der durch klimatische Aufwertung die Entlastungsflächen verbinden soll. Die künftigen zu pflanzenden Bäume und die bestehenden Bäume im Plangebiet und dem Plangebiet angrenzend tragen zur Klima Aufwertung bei. Die Planung widerspricht den Zielen des Stadtklimakonzepts nicht.



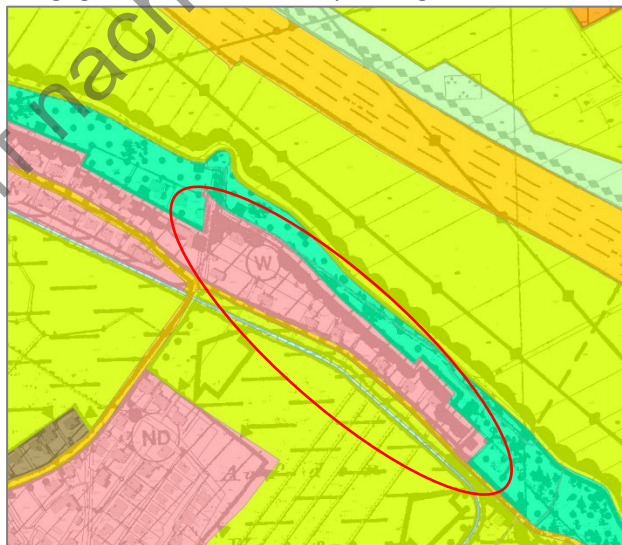
Darstellung des Plangebietes im Stadtklimaschutzkonzept als zu entwickelnder Entlastungsraum.

Darstellung des Plangebietes mit Kaltluftbahnen im Stadtklimakonzept.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen sowie östlichen Teil des Plangebietes ist eine Waldfläche dargestellt. Südlich grenzt dem Plangebiet eine Verkehrsfläche und landwirtschaftliche Flächen.

Die gegenständliche Bauleitplanung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP, (unmaßstäblich)

Darstellung des Plangebietes als Fläche für bauliche Nutzung.

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der bestehenden lockeren und feinkörnigen Gebietsstruktur. Zudem soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die bestehende Baugrenze angepasst werden (Lage zur Erschließungsstraße, Abstand zur prägenden Gehölzstruktur nördlich und östlich). Da die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m² nicht mehr zeitgemäß erscheint, wird diese Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht mehr weitergeführt.

3.2 Räumlich strukturelles Konzept

Die Sicherung der bestehenden lockeren und feinkörnigen Gebietsstruktur soll durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für Doppel- und Einzelhäuser sowie die Festsetzung einer Höchstzahl an Wohneinheiten je Gebäude erreicht werden. Wohngebäude in Form von langen Reihenhäusern werden mit der Festsetzung Doppel- und Einzelhäuser sowie einer maximal zulässigen Grundfläche vermieden.

Die Festlegung der Baugrenzen dienen u. a. dem Schutz des benachbarten Waldes und die Gehölzstrukturen innerhalb der Bebauungsplanänderung.

3.3 Entwurfalternativen

Da es sich lediglich um eine Änderung des Bebauungsplans handelt und die Änderung das Ziel hat, die städtebauliche Struktur im Gebiet zu erhalten, wurden keine Alternativplanungen erarbeitet.

3.4 Anbindung an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist an das Verkehrsnetz über den Haldenweg und den Alten Postweges verbunden und verfügt über eine Bushaltestelle der Linie 1 in unmittelbarer Nähe.

3.5 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Memmingen.

3.6 Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone (z. B. Sickermulden) ist einer linienförmigen Einleitung (z. B. Rigolen, Sickerrohre) in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Vorgaben der einschlägigen Merk- und Arbeitsblätter (bspw. DWA-A 138, DWA-M 153) sind einzuhalten. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Memmingen zu beantragen.

Bei Vorliegen schlecht sickerfähiger Schichten ist zu prüfen, ob trotz dessen eine Versickerung durch einen Bodenaustausch technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Eine Versickerung im Bereich belasteter Böden ist nicht zulässig. In dem Fall ist ein alternativer Standort von Versickerungsanlagen oder ein Bodenaustausch auf technische und wirtschaftliche Zumutbarkeit zu prüfen

4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Art der Nutzung

Für das Plangebiet wird nach wie vor ein „reines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Um eine Fehlentwicklung des Plangebietes, durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu vermeiden wird diese Nutzung ausgeschlossen. Die weiteren ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO eignen sich für die Wahrung des Plangebietes ebenfalls nicht und werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch eine maximale Grundfläche, die Geschossigkeit und die maximale Wandhöhe geregelt. Im Plangebiet gelten für Doppel- und Einzelhäuser eine maximale Grundfläche von 150 m². Die Grundfläche gilt nur für die Hauptgebäude. Diese ist die maximal vertretbare Grundfläche für ein zwei geschossiges Wohngebäude im Plangebiet. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der bestehenden lockeren und feinkörnigen Gebietsstruktur.

Eine Geschosshöhe von II (das zweite Geschoss muss zwingend im Dachraum liegen) mit einer Wandhöhe von max. 3,80 m wird festgesetzt. Gemessen wird die Wandhöhe (WH) von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Unterkante Sparren. Diese Regelung entspricht der vorhandenen Bebauung des Plangebietes.

Für die Gebäude ist die Höhenlage der OK RFB EG im Gelände festgesetzt. Diese orientiert sich an die bestehende Geländesituation. Eine Abweichung bis zu 50 cm über die festgesetzten OK RFB EG ist zulässig.

Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, dies zielt darauf ab, die bestehende lockere und feinkörnige Bebauung zu erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude und Nebenanlagen zu errichten. Die Baugrenze verläuft entlang der Verkehrserschließungsfläche mit einem Abstand von 3 m. Dies gibt der Bauherrschaft die Möglichkeit die Grundstücke zur Verkehrsfläche hin optimal zu bebauen. In der zum Haldenweg abgewandte Seite Richtung Hangkante, richtet sich die Baugrenze nach der bestehenden Gehölzstruktur. Im Kronenbereich sollen zum Schutz der bestehenden Gehölze keine Versiegelungen in Form von baulichen Anlagen, Zufahrten oder Tiefgaragen möglich sein. Im Bereich des Alten Postweges wird die Baugrenze bis zur Verkehrsfläche mit einem Abstand von 3 m zum Weg erweitert, um mehr Bebauungsmöglichkeit zu erreichen.

Bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstandes unterliegen einem Haftungsausschluss in Form einer Grunddienstbarkeit. Diese ist durch die Bauherrschaft mit der jeweiligen Dienststelle zu vereinbaren. Diese Festsetzung dient zur Vorbeugung rechtlicher Konflikte zwischen Waldeigentümern und Bauherren. Zum Schutz der Waldbäume und Beschädigungen von Gebäuden durch die Waldbäume zu vermeiden, wird ein Bereich von Bebauung freizuhalten festgesetzt.

Abstandsflächen

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten im gesamten Plangebiet die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zu errichten. Offene Stellplätze dürfen überall errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche. Die Tiefgaragenüberdeckung hat eine Tiefe von mind. 80 cm aufzuweisen. Dies ist notwendig, um die Grünordnung ohne Einschränkung durch Tiefgaragen umsetzen zu können. Im Bereich von Bebauung freizuhalten sind befestigte Zufahrten unzulässig. Dies dient zum Schutz der angrenzenden Waldbäume. Damit ausreichende Stellplätze ausgewiesen werden, wird für die Errichtung neuer Wohneinheiten die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen angewendet.

Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Aufgrund der bestehenden Einfamilienhausstruktur des Plangebietes werden pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Grünordnung

Die Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Minimum und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke sowie die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll der Wohn- und Freiraumqualität des Wohngebietes sowie dem Mikroklima dienen. Der Ausschluss von Stein- und Schottergärten soll sicherstellen, dass Kleinstlebewesen und Insekten weiterhin einen funktionsfähigen Lebensraum haben. Zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebietes wird auf eine Pflanzempfehlungsliste des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Memmingen verwiesen. Die Pflanzempfehlungsliste dient dem Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebietes. Die Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen soll, die sich im Plangebiet befindlichen Bäume, schützen.

Zur Sicherstellung der angestrebten Grünordnung sind mit den Bauanträgen entsprechende Unterlagen einzureichen.

Die „Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen“ soll die Gehölzstruktur innerhalb der Umgrenzung schützen. Die Festsetzung der Fläche von Bebauung freizuhalten hat zwei Gründe: Der Schutz der Waldbäume und die Sicherheit für die Häuser, die sich in der Nähe des Waldes befinden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Erhalt des natürlichen Geländes darf dieses durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

Höhenunterschiede zwischen Nachbargrundstücken sind auf dem eigenen Grundstück weich zu verziehen.

Abgrabungen, zur Belichtung von Kellergeschossen, sind zulässig, wenn sie max. 1/3 der Gebäudeseite einnehmen. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind zulässig, soweit diese sich aus der Geländesituation ergeben, nicht tiefer bzw. höher als 1,50 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände angelegt sind und max. 1/3 der Gebäudeseite einnehmen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften untergliedern sich nach Dachgestaltung und Einfriedung.

Dachgestaltung

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nach wie vor Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 52° festgesetzt. Diese soll eine optimale Nutzung des zweiten OG ermöglichen. Aufgrund der bisherigen Ausrichtung der Dächer, ist die Firstrichtung parallel zum Haldenweg auszuführen. Dies ermöglicht auch eine gute Luftzirkulation im Plangebiet. Für die Bewahrung des Ortbildes werden für die Dachdeckung der Hauptgebäude rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine festgesetzt. Dachflächen von Garagen, Nebenanlagen und eingeschossigen Anbauten mit Flachdächern sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten müssen nicht begrünt werden. Für eine qualitätsreiche Begrünung muss die Substratstärke mind. 15 cm betragen.

Im Sinne der optimalen Nutzung des OG sind Dachgauben, Dacheinschnitte, Wiederkehre und Zwerchgiebel zulässig, wenn diese Bauteile nicht mehr als 1/2 der Länge der Dachfläche einnehmen (gemessen an der Außenseite der Gauben). Diese müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m haben; zum Ortgang 1,50 m (gemessen an den Gebäudewänden ohne Dachüberstand) und zum First 0,50 m aufweisen.

Einfriedung

Um einen offenen Charakter im Plangebiet zu erhalten sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. An den übrigen Grundstücks- und Gartengrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ohne Sockel zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 2,00 m zur öffentlichen Fläche einhalten.

Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf das tieferliegende Grundstück. Der Abstand zwischen Einfriedung und Boden beträgt mind. 15 cm, um das Durchschlüpfen der kleinen Tiere zwischen den Grundstücken zu ermöglichen. Mauern jeglicher Art sind unzulässig und dies wegen der Wahrung des offenen Charakters des Baugebietes. Stützmauern sind bis zu 1,00 m zulässig, soweit diese sich zwingend aus der Geländesituation ergeben.

6 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Müllentsorgung

Um die Abfallbeseitigung sicherstellen zu können, sind die Müllgefäße sind zur nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu bringen.

Einsichtnahme Unterlagen

In der Bebauungsplanänderung werden verschiedene Gesetze, Regelwerke, DIN-Normen, etc. erwähnt. Diese können während den Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

Verhältnis zum Bebauungsplan B2 „Am Haldenweg“

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung B2_Ä1 ersetzen, im Geltungsbereich der Änderung, die des Bebauungsplans B2.

7 Grünordnung und Naturhaushalt

7.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Ein Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Versiegelte Flächen werden auf ein Minimum reduziert und die bebauten sowie die unbebauten Flächen werden gärtnerisch gestaltet. Bei bebauten Grundstücken besteht die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen.

Stein- und Schottergärten sind zur Verbesserung des Mikroklimas und Erhalt von Kleinlebewesen ausdrücklich im Änderungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Zur Sicherstellung der angestrebten Grünordnung werden mit den Bauanträgen entsprechende Unterlagen verlangt, aus denen die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ersichtlich ist. Die Fertigstellung der Begrünung ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Die „Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen“ soll die Gehölzstruktur innerhalb der Umgrenzung schützen. Die Festsetzung der Fläche von Bebauung freizuhalten hat zwei Gründe: Der Schutz der Waldbäume und die Sicherheit für die Häuser, die sich in der Nähe des Waldes befinden.

7.2 Baumschutzverordnung

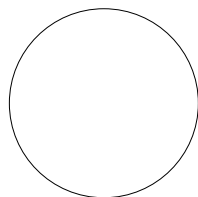
Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist die zur Zeit der Bauantragsstellung gültige Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen anzuwenden.

Memmingen, den 26.04.2024
Stadtplanungsamt

i.A. Weißfloch

8 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zur Bebauungsplanänderung B2_Ä1 „Am Haldenweg“ beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den

Oberbürgermeister