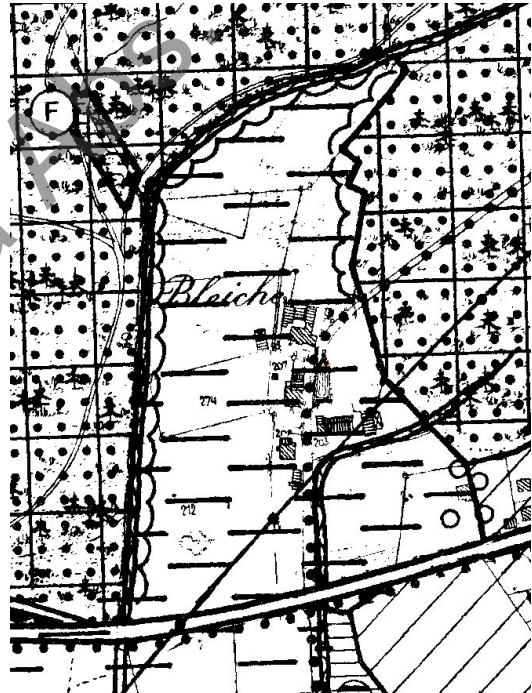


Stadt Memmingen  
Begründung gemäß § 2a BauGB  
zur Flächennutzungsplanänderung E2  
mit Planzeichnung vom Oktober 1988, ergänzt April 1989,  
geändert am 23.01.2024



## Inhaltsverzeichnis

1.1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
1.2	Lage und Größe .....	3
2.1	Bestand / Nutzung .....	4
2.2	Topographie.....	4
2.3	Übergeordnete Planungen .....	4
2.3.1	Landesentwicklungsplan Bayern.....	4
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller .....	4
2.3.3	Stadtklimakonzept .....	5
3.1	Planungsrechtliche Situation / Planungsziele.....	5
3.2	Planungsalternativen.....	6
3.3	Erschließung und Verkehr .....	7
3.4	Ver- und Entsorgung.....	7
5.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept.....	8
5.2	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse.....	8
5.3	Altlasten.....	9
5.4	Artenschutz, Biotopschutz.....	9
5.5	Umweltbericht, Ausgleich .....	9
6	Flächenbilanz, Größenordnung .....	9
7	Ausfertigung .....	10
8	Anlagen.....	10

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Stadtrat hat 23.04.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich um die „Bleiche“ beschlossen. Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Eisenburg erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans von 1990. Der Aufstellungsbeschluss von 2018 wurde am 13.12.2021 aufgehoben und durch einen neuen ersetzt.

Die derzeit bestehende Bebauung entwickelte sich im Rahmen des § 35 BauGB aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben heraus. Inzwischen befindet sich in der Bleiche jedoch keine, der bisherigen Ausweisung des Flächennutzungsplans entsprechende, landwirtschaftliche Nutzung mehr. Vielmehr entstanden handwerkliche Betriebe neben Wohnnutzungen und Hobbytierhaltung. Um langfristig die Festigung einer Splittersiedlung zu verhindern und eine geordnete Entwicklung des Ortsrandes Eisenburg aktiv planen und gestalten zu können sowie der Nachfrage nach Baugrundstücken und dem wachsenden Wohnbedarf gerecht zu werden, ist die Entwicklung der „Bleiche“ in einem Bebauungsplanverfahren dringend notwendig. Um nun für die Neuausweisung von Wohnbauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist die Änderung des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Standort ist grundsätzlich geeignet, da er an das bestehende Siedlungsgefüge anschließt, die Erschließung gesichert ist und einen klaren Ortsrand in Richtung Westen definiert.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtstadt wird der Bedarf an Wohnbaufläche bis 2034 auf Basis der Bevölkerungswachstumsprognose (ca. +156 EW jährlich, insgesamt bis 2034 2.340 EW) ermittelt. Dabei soll die Hauptentwicklung in der Kernstadt sowie den Siedlungsschwerpunkten Amendingen und Steinheim erfolgen. Vor dem Hintergrund der aus dem ISEK abgeleiteten Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung, soll z.B. durch das geplante neue Baugebiet Grenzhofareal verdichteter Wohnraum zentrumsnah geschaffen werden. Die in der sog. Kernstadt liegenden potentiellen Wohnbauflächen können allerdings den ermittelten Bedarf von ca. 98 ha an Wohnbaufläche gesamt bis 2034 nicht decken. Von daher sind im untergeordneten Maßstab auch Wohnbauflächen in den Teilorten, wie z. B. in Eisenburg, zu entwickeln. Dies entspricht auch der Ausweisung von potentiellen Wohnbauflächen in der „Bleiche“ im ISEK der Stadt Memmingen aus dem Jahr 2018.

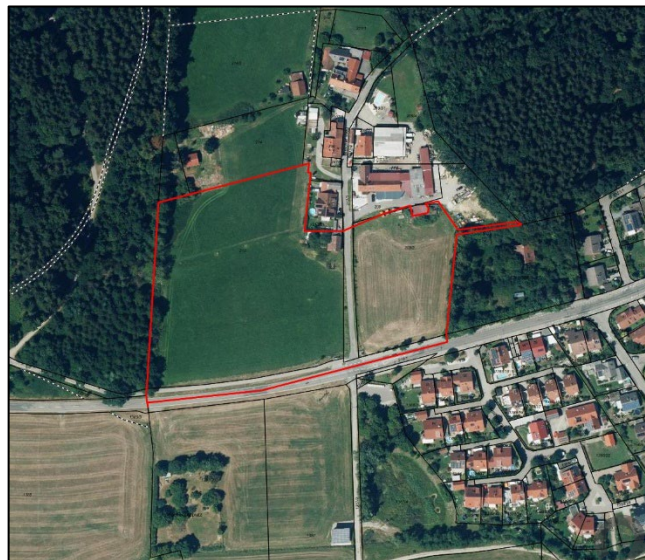
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ergänzung bestehender Bebauung sowie den Anschluss an ein bereits bestehendes Baugebiet, wodurch bestehende Infrastruktur genutzt werden können. Im Plangebiet soll ein dem Teilort angemessenes differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden, welches auch das Thema Flächensparen aufgreift.

Im Rahmen der o.g. Überprüfung der Wohnbauflächenpotentiale in der Gesamtstadt sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch in größerem Umfang im bisherigen FNP bzw. ISEK ausgewiesene Wohnbauflächen zurückgenommen werden (z.B. Volkratshofen).

### **1.2 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans E2 befindet sich im Nord-Osten von Memmingen in der Gemarkung Eisenburg.

Die Fläche ist ca. 2,6 ha groß und liegt in einem Bereich, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft mit dem Hinweis „Talaue von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ ausgewiesen ist. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für Forstwirtschaft (Bestand) mit den Hinweisen „Wald mit ökologischer Schutzfunktion“ und „Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“.



Luftbild mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

## **2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **2.1 Bestand / Nutzung**

In dem seit 06.07.1990 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als landwirtschaftliche Fläche mit dem Hinweis „Talaue von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung in der Gemarkung Eisenburg die Grundstücke mit den Flst.-Nrn.: 212, 212/3 (TF), 209/3 (TF) und 149/2 (TF, Amendinger Straße). Die Fläche innerhalb des Geltungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv bis extensiv genutzt.

### **2.2 Topographie**

Insgesamt steigt das Gelände des Plangebietes, ausgehend von der Amendinger Straße, von Süden nach Norden an. Im Westen moderat um etwa 3,5 Höhenmeter auf einer Länge von ca. 110 Metern. Im östlichen Bereich weist das Plangebiet jedoch stärkere topographische Höhenunterschiede auf. Von Süden nach Norden sowie zusätzlich im oberen Bereich quer von West nach Ost steigt das Gelände insgesamt um etwa 5,5 Höhenmeter.

Der Boden eignet sich grundsätzlich für eine Bebauung. Vor jeder Baumaßnahme sind jedoch die konkreten Bodenverhältnisse an Ort und Stelle zu prüfen.

### **2.3 Übergeordnete Planungen**

#### **2.3.1 Landesentwicklungsplan Bayern**

Im Landesentwicklungsplan Bayern 2023 wird Memmingen als Oberzentrum und Verdichtungsraum definiert. Laut den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsstruktur [...] ausgerichtet werden. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Des Weiteren ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden; neuen Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP Bayern 2023).

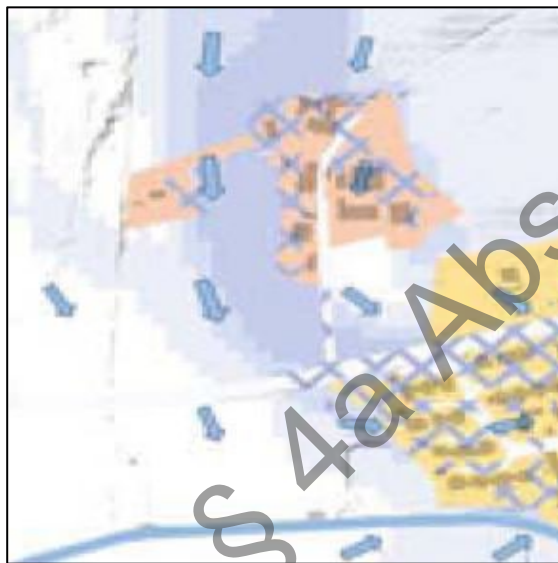
Die Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayerns.

#### **2.3.2 Regionalplan Donau-Iller**

Der Regionalplan Donau-Iller von 1987 mit insgesamt 5 Teilfortschreibungen verzeichnet für das Planungsgebiet keine besonderen Gebietsausweisungen. Die Planung steht daher in keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes Donau-Iller.

### 2.3.3 Stadtklimakonzept

In der Bauleitplanung werden Klimabelange Rechnung getragen. Die Ziele des vom Stadtrat am 24.10.2022 beschlossenen Stadtklimakonzepts werden durch die Planung berücksichtigt. Die Gebäudeausrichtungen vor allem westlich des Bleicher Wegs und niedrige Gebäudehöhe ermöglichen eine gute Luftzirkulation. Der Kaltluftabfluss wird nicht gestört. Die Pflicht zur Baumpflanzung soll für die Verbesserung des Mikroklimas sorgen. Die gegenständliche Planung widerspricht den Zielen des Stadtklimakonzepts nicht.



Darstellung Kaltluftabfluss im Plangebiet, unmaßstäblich

## 3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

### 3.1 Planungsrechtliche Situation / Planungsziele

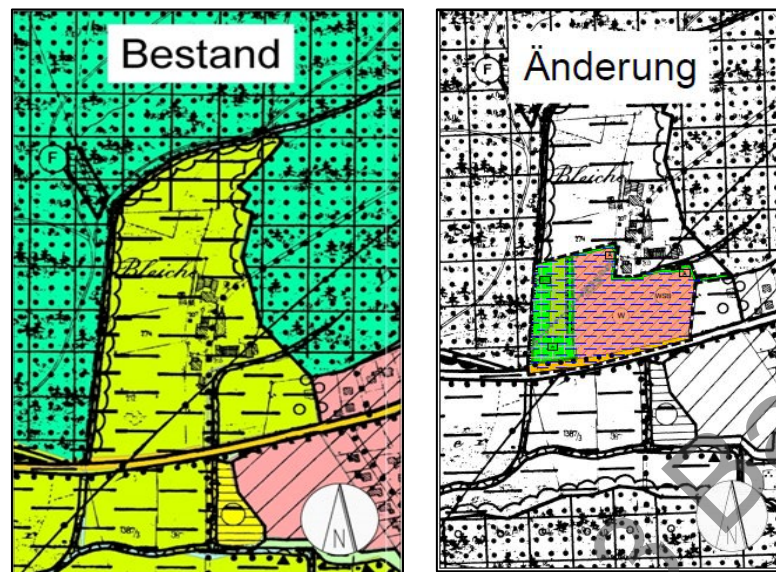
In dem seit 06.07.1990 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als landwirtschaftliche Fläche mit dem Hinweis „Talaue von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung E2 soll im Wesentlichen beinhalten:

- Ausweisung von Wohnbauflächen
- Ausweisung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung/ Für Ausgleichmaßnahmen
- Ausweisung einer Grünfläche für eine Amphibienleitbahn

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen werden südlich an den bestehenden Siedlungskörper angebunden. Entlang des westlichen Ortsrandes wird eine Grünfläche für die Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Entsprechend des Bestandes, wird die Amendinger Straße weiterhin als örtliche Hauptverkehrsstraße mit der Signatur Hauptwegeverbund dargestellt. Die FNP-Änderung entspricht dem aktuellen Vorentwurf der gesamten Neuaufstellung des FNP der Stadt Memmingen.



FNP- Ausschnitt, unmaßstäblich

### 3.2 Planungsalternativen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung standen innerorts des Stadtteils Eisenburg keine Brachflächen zur Verfügung. Gebäudeleerstände sowie Baulücken befinden sich alle im Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt Memmingen bei den Eigentümern kurz- und mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung, wodurch bestehende Infrastrukturen, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die Planung wird somit an diesem Standort aufgestellt, da im Ortsteil Eisenburg Potentiale der Innenentwicklung nicht gegeben sind. Gleichzeitig kann der Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum aus der Gesamtstadt nachgekommen und der Ortsrand durch die neu hinzutretende Struktur gebildet werden.

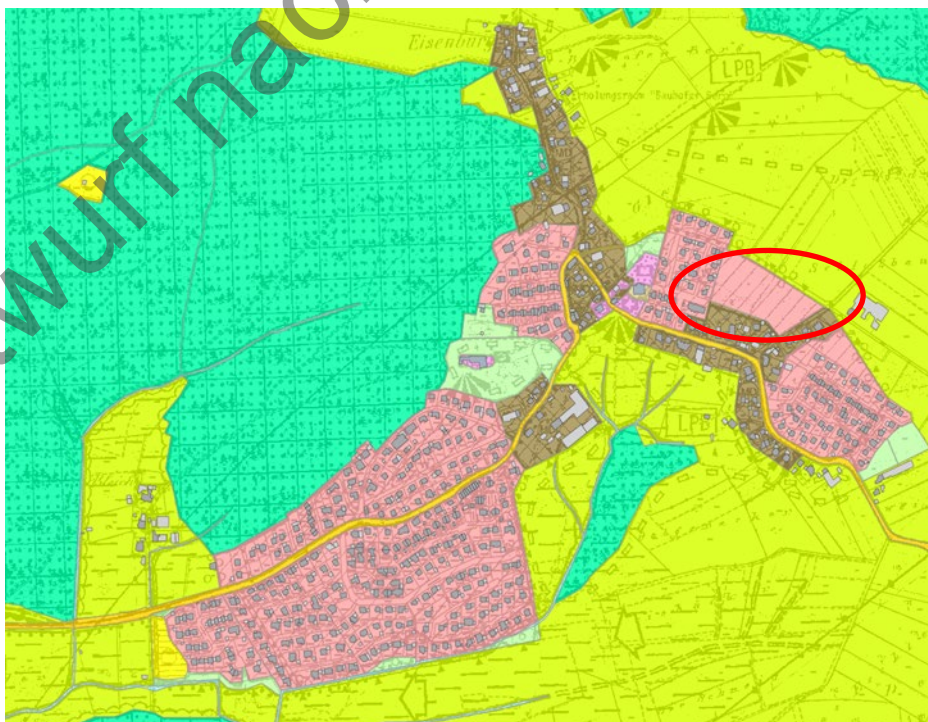


Bild: Gesamt FNP-Darstellung Eisenburg, unmaßstäblich. Gekennzeichnete Wohnbaufläche am Ostrand von Eisenburg steht der Stadt Memmingen nicht zur Verfügung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Anschluss an ein bereits bestehendes Baugebiet, wodurch bestehende Infrastrukturen, wie Erschließungsstraßen, genutzt werden können. Gleichzeitig kann der Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum, insbesondere der Eisenburger Bevölkerung, nachgekommen und der Ortsrand durch die neu hinzutretende Grünstruktur qualifiziert ausgebildet werden. Ein Spielraum für eine anderweitige Fläche ist aktuell in Eisenburg nicht gegeben.

Sämtliche Bauflächen anderer Baugebiete in Eisenburg sind vollständig bebaut. Lediglich im Nordosten von Eisenburg weist der gültige FNP eine noch unbebaute Wohnbaufläche aus, die nicht im Besitz der Stadt Memmingen liegt und somit aktuell nicht für eine Entwicklung zur Verfügung steht.

### **3.3 Erschließung und Verkehr**

Das gegenständliche Plangebiet ist städtebaulich integriert. Über die Amendinger Straße ist die zu ausgewiesene Baufläche direkt mit dem Ortskern von Eisenburg verbunden und es besteht direkter Anschluss an den Ortsteil Amendingen und das Stadtzentrum Memmingens. Es führen Buslinien, mit einer Haltestelle am Baugebiet in jeder Richtung, unmittelbar am Plangebiet vorbei. Somit ist das Baugebiet gut erreichbar.

Intern wird das Baugebiet weiterhin durch den Bleicher Weg erschlossen, welcher durch eine parallel verlaufende Erschließungsstraße in Form einer Stichstraße ergänzt wird. Durch den Anschluss der neuen Stichstraße an die Amendinger Straße ist das Baugebiet erreichbar und die Versiegelung der Fläche bleibt dabei verhältnismäßig gering.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### **Stromversorgung**

Im Plangebiet verlaufen 20-kV-Kabelleitungen P4C1A sowie 1-kV-Freileitungen. Die in der Zeit der Planaufstellung bestehende 20-kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten unterirdisch geführt. Die Freileitung wird zur Kabelleitung unter den Erschließungsstraßen umgebaut.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Bei jeder Annäherung an der Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Stadtwerke Memmingen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches der FNP-Änderung verläuft eine Hauptwasserversorgungsleitung der Stadt Memmingen. Diese Leitung ist die Verbindung der im Eisenburger Wald liegenden Hochbehälter mit der Stadt Memmingen. Aufgrund ihrer Wichtigkeit für die gesamte Trinkwasserversorgung der Stadt Memmingen ist diese Leitung

unter allen Umständen zu schützen. Nach den geltenden Regeln des DVGW W-400 ist bei einer solchen Leitung ein Schutzstreifen von 8 m vorgeschrieben (Leitung liegt in der Mitte des Schutzstreifens). Für diese Schutzstreifen gibt es auch besondere Anforderungen, bzw. Nutzungsbeschränkungen:

- Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.
- Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung beeinträchtigt, ist auszuschließen.
- Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
- Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

#### **Entwässerung**

Das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht ortsnah versickert werden, es ist daher in das Regenrückhaltebecken (RRB) südl. der „Amendinger Straße“ abzuleiten oder gedrosselt dem öffentlichen Regenwasser-System zuzuführen.

Für das Gebiet des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahrens E11 ist daher eine Entwässerung im Trennsystem nach Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Das Entwässerungssystem wird an das bestehende Netz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung geht über das städtische Kanalnetz in das Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen.

## **4 Immissionsschutz**

Im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen und Immissionen zu erwarten. Die zu erwartenden Lärmeinwirkungen der bestehenden Betriebe bewegen sich im Rahmen des städtebaulichen Orientierungswerts für die zu planende Nutzung.

## **5 Grünordnung und Naturhaushalt**

### **5.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept**

Derzeit bilden die bestehenden Gebäude südlich der Amendinger Straße den Ortsrand von Eisenburg. Nördlich ist derzeit aufgrund der Bestandsituation kein Ortsrand ausgebildet. Mit der Ausweisung des Neubaugebiets und damit der Verlagerung der Bebauung nach Westen, wird hierdurch ein Ortsrand mit einer klaren Bebauungsgrenze erzeugt. Um den baulichen Eingriff optisch abzufangen und gestalterisch in die ländliche Umgebung einzugliedern, ist ein breiter Grünstreifen entlang des Ortsrandes geplant. Dieser wird als Ausgleichfläche ausgebildet, mit Nutzungen als Streuobstwiese.

### **5.2 Hochwasserschutz/Starkregeneignisse**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Bachlauf (Gewässer 3. Ordnung). Der Vorhabensbereich befindet sich zudem vollständig im wassersensiblen Bereich in Hanglage.

Auf Grund der daher vermuteten Überflutungsgefährdung wurde im Vorfeld des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahrens E11 eine hydraulische Untersuchung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt. Anhand der Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan Flächen vorgesehen, auf welcher die Umsetzung der zum Schutz der Bebauung vor Überflutung und für den Retentionsraumausgleich erforderlichen Maßnahmen erfolgen soll.

In der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ist die daraus resultierende Retentionsmulde westlich des neuen Baugebiets als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dargestellt



### 5.3 Altlasten

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

### 5.4 Artenschutz, Biotopschutz

Es liegen lt. Umweltbericht Erkenntnisse bezüglich besonders geschützter oder bestimmter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor. Auf das Vorkommen von Biber im angrenzenden Bach, von Amphibien und deren Wanderzeitraum (i. d. R vom 01.03.-30.04. und je nach Wetterverhältnis) wird hingewiesen. Konkrete Festsetzungen zum Schutz dieser Arten werden in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanverfahren E11 getroffen.

Bei Gebäudeabbruch könnten geschützte Lebensräume zerstört werden (Fledermäuse, Vögel), ebenso bei Rodung von Bäumen und Sträuchern. Daher ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass im Zeitraum 01.03.-30.09. bestimmte Maßnahmen und Eingriffe vorab mit der Behörde abzustimmen sind.

### 5.5 Umweltbericht, Ausgleich

Der Umweltbericht gemäß §2a BauGB, als integrierter Bestandteil dieser Begründung, ist als Anlage beigelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen für den eventuellen verursachten Eingriff sind im Umweltbericht textlich vorformuliert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans nachgewiesen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken mit den Flst.Nr.: 215, 216/3 und 212 (TF) in der Gemarkung Eisenburg.

## 6 Flächenbilanz, Größenordnung

Flächenaufgliederung:

Wohnbaufläche	16.117,86	m <sup>2</sup>	61,99 %
Grünfläche als Amphibienleitbahn	822,47	m <sup>2</sup>	3,16 %
Grünfläche als Ausgleichfläche	3.126,78	m <sup>2</sup>	12,02 %
Fläche für Landwirtschaft	1.976,11	m <sup>2</sup>	7,6 %
Uferrandstreifen	1912,68	m <sup>2</sup>	7,35 %
Wasserfläche	292,21	m <sup>2</sup>	1,12 %
Verkehrsfläche	1.737,75	m <sup>2</sup>	6,68 %
Bruttofläche	25.998,86	m <sup>2</sup>	100 %

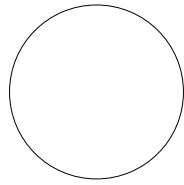
Memmingen, 23.01.2024  
Stadtplanungsamt

i.A. Weißfloch

## 7 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ vorstehende Begründung zur  
Flächennutzungsplanänderung E2 beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.

Memmingen, den \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

## 8 Anlage

Umweltbericht (Landschaftsbüro NRT) vom 23.01.2024