

Stadt Memmingen
Stadtplanung
Bauleitplanung
VBP 110 Umweltbericht

Stadt Memmingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110
„Westlich der Berger Straße“
Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
Entwurf



01.09.2026



DR. ANDREAS SCHULER
Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz

Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
info@schuler-landschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	4
1.1	Vorbemerkungen.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	5
2	Bestandsbeschreibung.....	7
2.1	Allgemeine Beschreibung.....	7
2.2	Schutzgebiete und Biotopverbund.....	9
2.3	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	9
2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	10
2.5	Schutzgut Fläche.....	10
2.6	Schutzgut Boden	11
2.7	Schutzgut Wasser	12
2.8	Schutzgut Klima	12
2.9	Schutzgut kulturelles Erbe	13
2.10	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	14
3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	15
3.1	Schutzgut Mensch.....	15
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	17
3.3	Schutzgut Fläche.....	17
3.4	Schutzgut Boden	18
3.5	Schutzgut Wasser.....	19
3.6	Schutzgut Klima	21
3.7	Schutzgut kulturelles Erbe	22
3.8	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	22
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
3.10	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit	23
3.11	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	23
3.12	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	24
3.13	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	24
3.14	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	24
3.15	Kumulierungseffekte.....	25
3.16	Zusammenfassung Wirkungsprognose Schutzgüter.....	25
4	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung.....	25

5	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
6	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	26
7	Bewertung und Kompensation und Ausgleich des Eingriffs	27
8	Grünordnung Bepflanzung: Pflanzvorgaben und Artenlisten.....	30
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
11	Literatur	32
12	Verfasser.....	33
13	Ausfertigung.....	33

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

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die in Memmingen ansässige Firma Kutter plant, ihre Lagerflächen im Osten der Stadt in das Gebiet „Am Vogelsbrunnen“ zu verlegen. In diesem Zusammenhang wurde mit dem Schreiben vom 12.12.2024 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Auf den bisherigen Lagerflächen soll neuer Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen, um dem Wohnraumbedarf in Memmingen-Ost zu begegnen. Zudem ist geplant, den bestehenden Netto-Markt und den Getränkemarkt abzureißen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Dieser soll neben einem Supermarkt auch eine Drogerie sowie Wohnen in den Obergeschossen beinhalten und die Nahversorgung im Sinne des Einzelhandelskonzepts verbessern.

Die erforderlichen Stellplätze werden teils in Tiefgaragen untergebracht, teils als Kundenparkplätze an der Augsburger Straße realisiert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets im Süden (§ 4 BauNVO) und eines sonstigen Sondergebiets im Norden (§ 11 BauNVO). Der Planbereich liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und umfasst etwa 12.200 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Vorhaben sind folgende naturschutzfachlichen Punkte zu bearbeiten:

- Naturschutzfachliche Beschreibung und Bewertung des Bestands und der prognostizierten Umweltauswirkungen
- Naturschutzrechtliche Bilanzierung

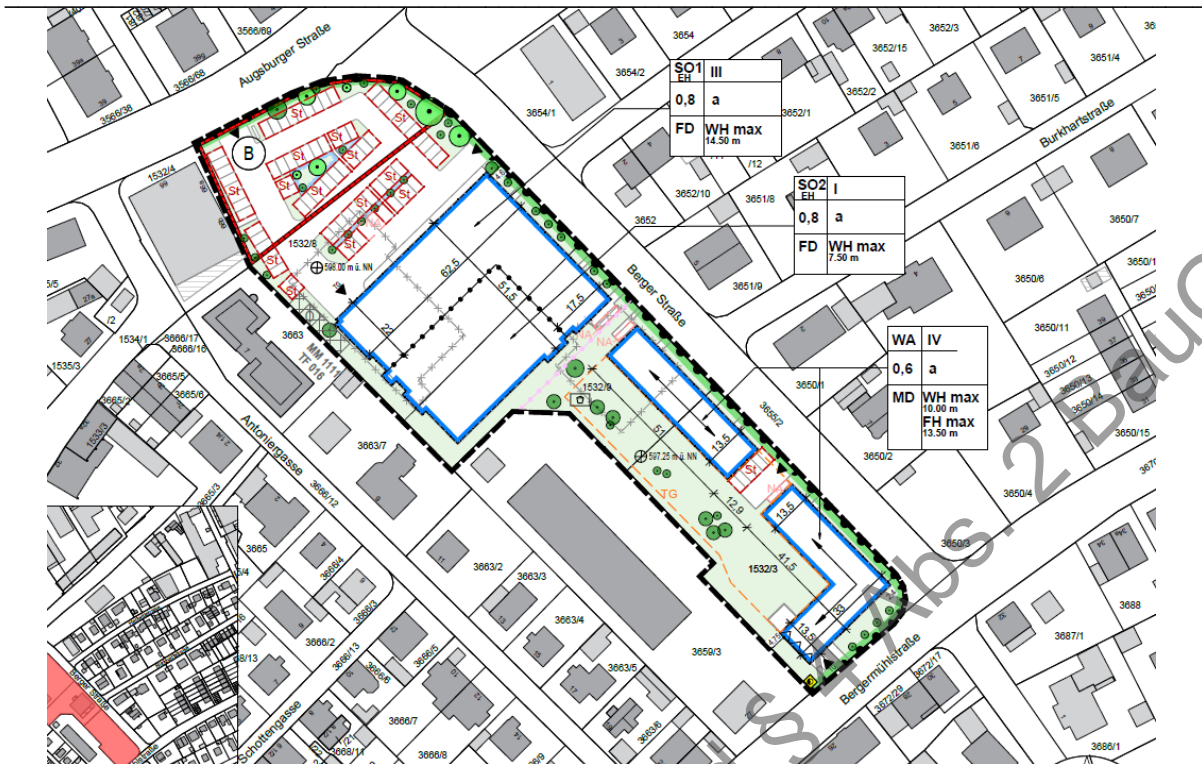


Abb.1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (ds architektur und stadtplanung, 2026)

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

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 BNatSchG dargestellt.

§ 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielen der Innenentwicklung und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie dem Flächennutzungsplan (Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Wohnbaufläche). Im Stadtklimakonzept wird der nördliche Geltungsbereich als Schutzraum mit hohem Handlungsbedarf eingestuft. Zur Anpassung an den Klimawandel sind daher u. a. hohe Grünanteile, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Erhaltung und Aufwertung von Baumstrukturen vorgesehen. Zudem liegt das Gebiet im Kaltlufteinwirkungsbereich, wodurch durchströmungsfähige Bebauung erhalten bleiben soll. Identifizierte Hotspots erfordern zusätzliche Maßnahmen für ein gesundes Wohnumfeld.

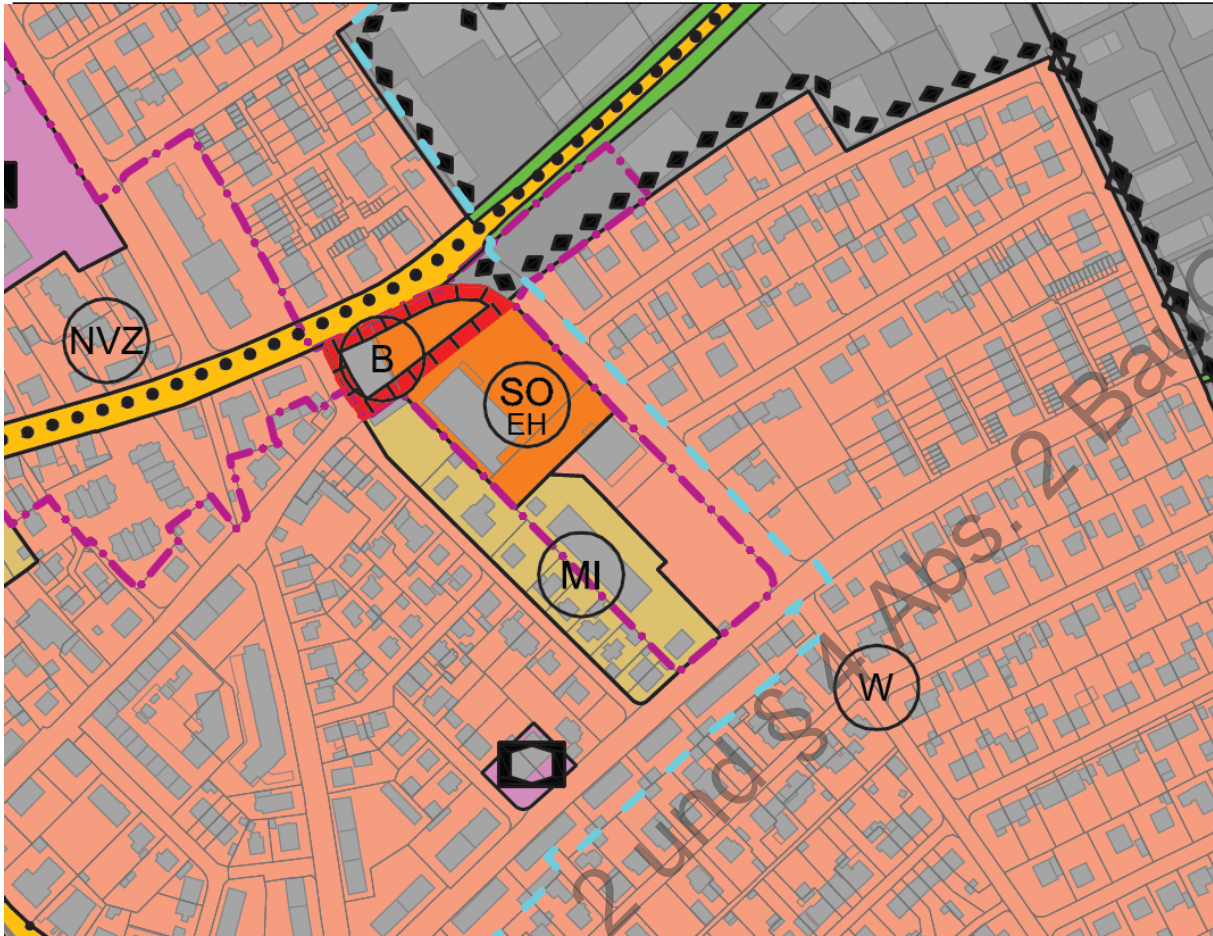


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan rechtsgültig (Stadt Memmingen 2026)

Der Flächennutzungsplan von 2025 weist den Geltungsbereich im Süden als Wohngebiet und im Übrigen als sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Nahversorgung und Einzelhandel aus.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist mit Stand vom 01.06.2023 die Stadt Memmingen als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen aus. Für diese Gebietskategorie und das vorliegende Vorhaben trifft es die folgenden relevanten Ziel- und Grundsatzvorgaben:

Grundsatz 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung und

Grundsatz 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

„Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.“

„Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden“

Die Planung entspricht diesen Grundsatzvorgaben, da eine nicht optimal genutzte Gewerbefläche aufgewertet wird.

Grundsatz 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Planung entspricht diesem Grundsatz vollumfänglich, da für künftige bauliche Nutzungen ein etwa 18 ha großes, bereits bestehendes Wohngebiet herangezogen wird, ohne neue Flächen im bisherigen Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“

Die Planung entspricht diesem Grundsatz vollumfänglich, da im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich bereits erschlossene und größtenteils bebaute bzw. versiegelte Flächen herangezogen und einer Nachverdichtung zugeführt.

Regionalplan Donau-Iller (15)

Im Regionalplan Donau-Iller vom 05.12.2023 wird die Stadt Memmingen als Oberzentrum im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Für diese Raumkategorie und das geplante Satzungsgebiet trifft der Regionalplan die folgende, relevante Aussage:

„Bei den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“

Die Planung entspricht diesem Grundsatz vollumfänglich (s. oben), da im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich bereits erschlossene und größtenteils.

Stadtklimakonzept

Das Stadtklimakonzept wird beim Schutzgut „Klima“ behandelt.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Allgemeine Beschreibung

Das vorliegende Gelände liegt im östlichen Teil von Memmingen. Das Plangebiet umfasst in erster Linie eine strukturarme, gewerbliche Fläche. Im Norden grenzt die Augsburgsberger Straße an; im Osten die Berger Straße. Im Süden läuft die Bergermühlstraße entlang. Auf den freierwerdenden Flächen sollen neue Mehrfamilienhauszeilen entstehen, um den Wohnraumbedarf in Memmingen zu decken. Zudem ist der Abriss des bestehenden Netto-Marktes und Getränkemarktes im Norden vorgesehen, um an gleicher Stelle einen erweiterten Neubau zur Optimierung der Nahversorgung gemäß Einzelhandelskonzept zu errichten. Ergänzt wird der neue Komplex durch eine Drogerie und Wohn-Nutzungen in den Obergeschossen. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unter dem

Versorgungszentrum und der südlichen Wohnbebauung geplant. An der Augsburgur Straße bleiben oberirdische Kundenparkplätze erhalten.



Abb. 3: Lage der Vorhabensfläche und des Untersuchungsgebiets

Die Bestandsaufnahme wird anhand von Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials und Geländebegehungen durchgeführt. Die Entwicklung folgt den Zielen des Flächennutzungsplans für das Gebiet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Sanierungsgebiet „Memmingen – Ost“, das der Stadtrat am 12.03.2018 im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB festgelegt hat. Ziel der Sanierung ist unter anderem die Behebung funktionaler, gestalterischer und sozialer Defizite, die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, die Aufwertung des öffentlichen Raums und der Grünflächen sowie die Schaffung von Wohnraum.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Sanierungszielen weitgehend und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss der bestehenden Lager- und Marktbebauung sowie für deren Neuentwicklung zu einem modernen Wohnquartier.

2.2 Schutzgebiete und Biotopverbund

Im Bereich des Vorhabens und des Wirkbereiches befindet sich kein Schutzgebiet, allerdings in den angrenzenden Grundstücken (MM-1111; „Einzelbäume und Baumgruppen zwischen Stadtbach und Schießstattstraße“).

Das Biotop umfasst Einzelbäume und Baumgruppen im Siedlungsbereich nördlich des Stadtbachs. Sie stellen wichtige Habitate für Vögel und auch Fledermäuse gerade im Stadtgebiet dar. Im Weiteren findet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs das Biotop „TF 016“ eine Baumgruppe aus 2 tief gegabelten, aufgeasteten Hainbuchen (im Süden) und ein Ahorn (*Acer saccharinum*) im Norden am Rand eines Gartens. Am Stamm der Hainbuchen sind Holzabfälle gelagert, der Ahorn befindet sich am Rand eines Bretterverschlags; Stammdurchmesser (BHD): Hainbuche 50 cm, Ahorn 100 cm; Baumhöhe: ca. 8, 12 m, geschätztes Alter: 100 Jahre; leicht geschädigter Zustand.



Abb. 4: Schutzgebiete: Biotop=Rosa Schraffur (aus geoportal.bayern.de)

2.3 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist hinsichtlich Lärm-, Schadstoff- und Staubbemission durch die bestehenden und umliegenden Siedlungsbereiche und gewerblich genutzten Flächen erheblich vorbelastet. Das Umfeld besteht überwiegend aus Siedlungsflächen.

Relevante Schall- und Staubbemissionen gehen vor allem durch die überdurchschnittlich hohe Verkehrsbelastung durch den Discounter und der Nutzung als Logistikstandort hervor. Die Planflächen selbst weist Strukturen zur Naherholung bzw. mit Aufenthaltsqualität auf.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Die Einstufung und Bewertung der Biotope folgt der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (BayKomV, LfU 2014).

Die Planfläche ist aktuell als Gewerbefläche genutzt. Die Flächen weisen einen hohen Versiegelungsanteil auf. Es ist insgesamt eine intensive, artenarme Ausprägung vorherrschend. Eine natürliche Vegetation ist nicht vorhanden, die wenigen Grünflächen sind mit Straßenbegleitgrün (Ziersträucher, Bodendecker) bewachsen. Im Bereich des Netto-Parkplatzes sind auch Bäume vorhanden.

Der Bereich ist als Industrie- und Gewerbegebiet (X2) einzustufen. Die Fläche ist als gering (1 Wertpunkt) zu bewerten.



Abb. 5: Fotodokumentation

Bewertung:

- Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.5 Schutzgut Fläche

Die stark versiegelten Flächen der derzeitigen Bebauung, Parkplatz des Discounters und Lagerfläche der Firma Kutter, werden durch eine Neuordnung der Grundstücke zum Teil entsiegelt und überplant. Im Moment sind 96% der Grundstücksfläche versiegelt. Die aktuelle Planung sieht einen Grünflächenanteil von ca. 26 % vor. Weitere unbebaute Flächen werden nicht beansprucht. Das Schutzgut Fläche, das im Wesentlichen an dem Kriterium einer zusätzlichen Versiegelung (Stichwort Flächenfraß) gemessen wird, weist hier keine Empfindlichkeit auf.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.6 Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet stellt sich bodenkundlich fast ausschließlich als Rendzina aus Kalktuff oder Alm dar. Laut geologischen und hydrogeologischen Karten befinden sich am Standort holozäne Sinterkalkablagerungen (Kalktuff, Kalktuffsand oder Wiesenkalk) mit üblicherweise bis 1 m Mächtigkeit, teils mit noch größeren Tiefen. Darunter folgen hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (sandig bis steinig, teils schluffig), die der Niederterrasse 1 zugeordnet werden und hier etwa 4,5–7 m mächtig sind. Der tiefe Untergrund besteht aus tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse (OSM) mit wechselnden Lagen aus Sand, Schluff, Ton und Mergel; deren Grenze wird im Grundstücksbereich bei ca. 588,3 m üHNN vermutet. Der Umweltatlas Bayern zeigt keine Daten bezüglich Bodenfruchtbarkeit oder natürliche Vegetation an. Auch die Fähigkeit Wasser zurückzuhalten und die Filtereigenschaften werden nicht genauer dargestellt. In den Grüninseln und Randstreifen der Parkplätze befindet sich ein ca. 20–30 cm mächtiger, teils mit Rindenmulch bedeckter Mutterboden. Dieser künstlich aufgebraachte, humose Oberboden besteht aus sandigem, schwach kiesigem bis tonigem Schluff bzw. stark schluffigem Sand. Die Fläche wird als Gewerbefläche genutzt und weist einen entsprechenden Versiegelungsgrad auf.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung (Tellus GmbH 2025) zeigt fünf Homogenbereiche. Nur einer dieser Bereiche (HB1.1) ist unauffällig. Alle anderen Bereiche zeigen Belastungen die eine Zuordnung zu den Klassen Z1.1 bis Z2 führt. Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

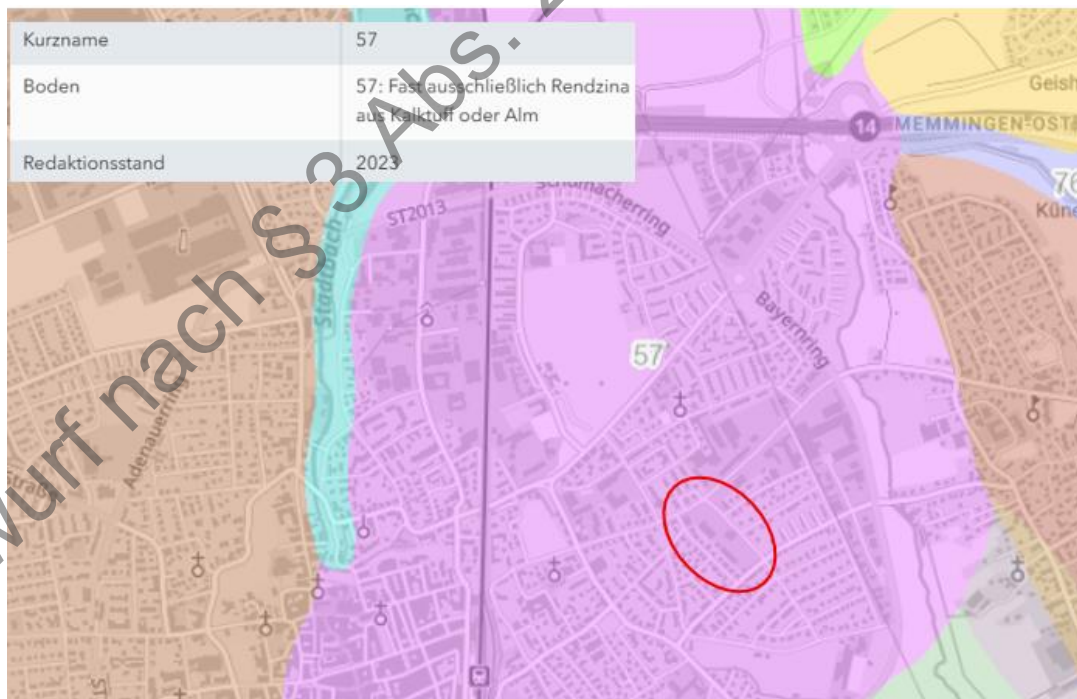


Abbildung 6: Bodenart (Quelle: Bodendaten <https://www.umweltatlas.bayern.de>)

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut, weist aber eine hohe Empfindlichkeit auf (Altlasten)

2.7 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld gibt es keine Oberflächen- oder Stillgewässer. Ebenso liegt die Fläche nicht im Wasserschutzgebiet. Alle bestehenden Gebäude sind derzeit an den städtischen Kanal angeschlossen; das Schmutzwasser wird weiterhin dorthin abgeleitet. Niederschlagswasser ist hingegen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke; der erforderliche Löschwasserbedarf ist durch die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen sind gemäß den jeweils gültigen DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 400-1 auszuführen. Die Empfindlichkeit ist gering aufgrund der oben genannten Standort-Eigenschaften.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind schadstoffbelastete Auffüllmaterialien bekannt. Eine detaillierte Grundwasseruntersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Tellus Referenzmessung Grundwasser vom 16.04.2026).

Hintergrund waren Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde im Aufstellungsverfahren, wonach sich im Plangebiet Flächen befinden, die im Boden- und Altlastenkataster als altlastenverdächtig bzw. als schädliche Bodenverunreinigungen eingestuft und geführt werden und sich potenziell negativ auf das Grundwasser auswirken könnten.

Die durchgeführten Untersuchungen haben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.8 Schutzgut Klima

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 830 mm. Die Jahrestemperatur 8,7 °C. Die Kaltluftgefährdung ist niedrig. Für die Fläche liegt in der regionalen Klimaaanalyse der Stadt Memmingen keine besondere Ausweisung vor (s. folgende Abbildung). Das Gebiet weist als Vorbelastung ein urbanes Lokalklima auf, das durch dichte Bebauung und Versiegelung zu sommerlicher Aufheizung führt.



Abb. 6: Auszug regionale Klimaanalyse (Stadt Memmingen 2022)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 das Stadtklimakonzept für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. In diesem Konzept ist eine von Süden verlaufende Kaltluftleitbahn dargestellt. Das Wohnumfeld wird sowohl tagsüber als auch in den Nachtstunden als hitzebelastet eingestuft. Die Fläche wirkt nur in sehr geringem Maße durch die wenigen Bäume im Norden als kleinklimatischer Ausgleichsbereich.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.9 Schutzgut kulturelles Erbe

Auf einer Teilfläche des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich um ein abgegangenes Siechenhaus des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit, mit abgegangener Kapelle St. Leonhard. Es gelten die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 7, BayDschG).

Bewertung: Die Fläche ist von geringer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut.

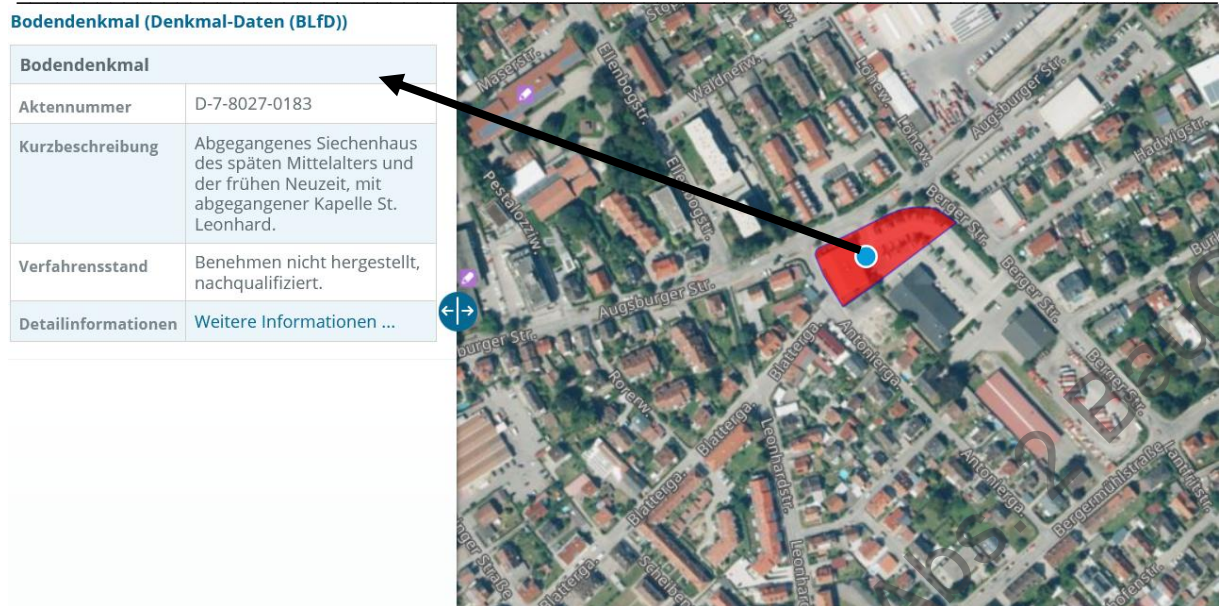


Abb. 7: Auszug Denkmaldaten (aus geodatenportal.bayern.de)

2.10 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Planungsbereich befindet sich in einem Ort mit angrenzender Gewerbe- und Wohn-Bebauung.

Aufgrund mangelnder Aufenthaltsattraktivität bleibt das Erholungspotential der Fläche auf die visuelle Wirkung aus dem Umfeld beschränkt.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

3.1 Schutzgut Mensch

Die geplante Umwandlung gewerblich genutzter Flächen in ein Wohnquartier mit integriertem Nahversorgungszentrum führt vor Ort nicht zu einer relevanten Zunahme von Emissionen wie Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder sonstigen Beeinträchtigungen. Auch eine signifikante Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen (z. B. Lärm oder Luftschadstoffe) ist nicht zu erwarten.

Jedoch liegt für das geplante Wohngebiet eine Überschreitung der zur Zimmerei zugewandten Fassade vor. Daher sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Baubedingte Wirkungen

Im Rahmen der Bauarbeiten zur Errichtung des Wohnquartiers und des Nahversorgungszentrums ist vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie mit einem Anstieg der Lärmbelastung, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Effekte beschränken sich auf die Bauzeit und werden als geringfügig eingestuft. Aufgrund der bestehenden Flächennutzung bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber den temporären baubedingten Einwirkungen.

Anlagebedingte Wirkungen

Nach Fertigstellung sind vom Betrieb des Wohnquartiers und des Nahversorgungszentrums keine wesentlichen zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Die städtebauliche Entwicklung ist so geplant, dass negative Auswirkungen auf die angrenzende bestehende Bebauung ausgeschlossen werden können. Eine relevante Beeinträchtigung der Umgebung ist daher nicht zu befürchten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen:

- Bauphase:
 - Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen, z.B. durch Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter
- Vorhaben:
 - Die Aufenthaltsräume der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 55 dB(A), tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. 40 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, lauteste Nachstunde) eingehalten werden.
 - Die jeweils von einer erforderlichen Orientierung betroffene Fassade ist dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.

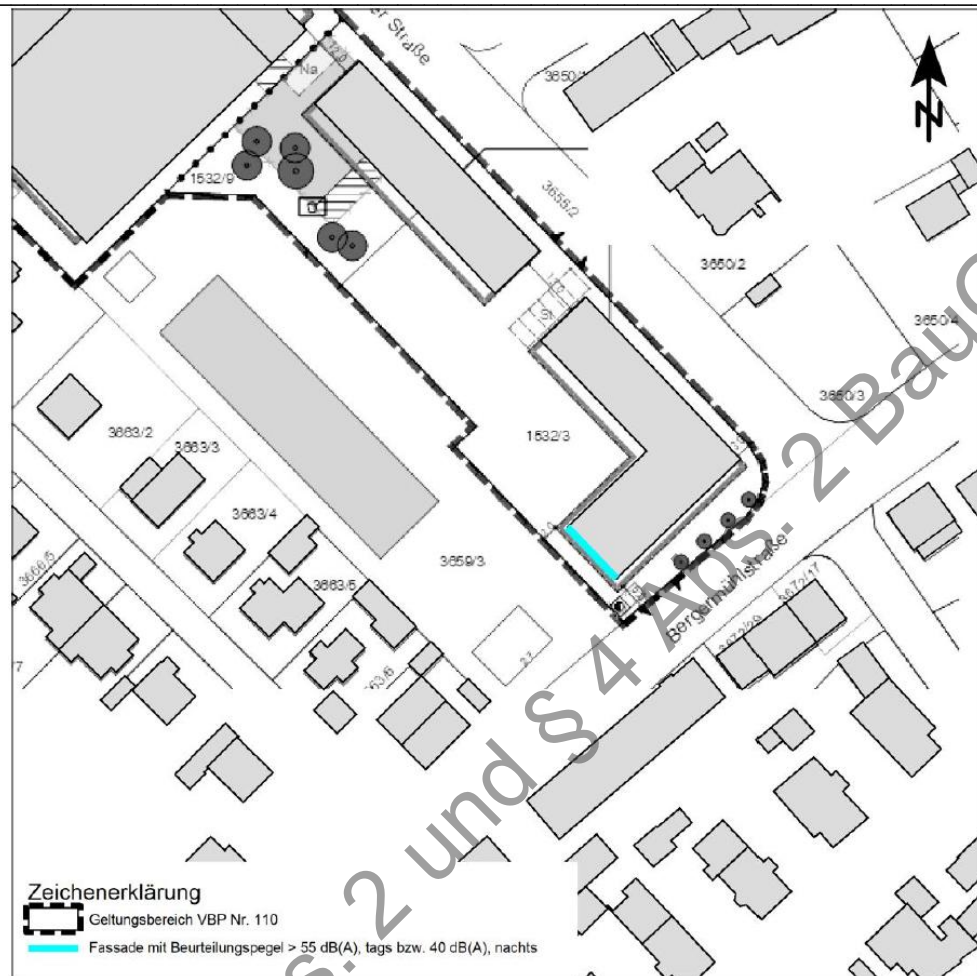


Abb. 8: Auszug Schallschutzgutachten emplan 2025

- Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an der gekennzeichneten Fassade der erforderliche Schutzanspruch auch durch nicht offenbare Fenster oder vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern hierdurch keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO entstehen. Im Falle von baulichen Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen müssen diese einen lichten Abstand zum jeweiligen Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen.
- Für an den gekennzeichneten Fassaden dann mögliche Aufenthaltsräume sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von dezentralen oder zentralen Raumlufteinrichtungen vorgesehen wird.
- Abweichungen sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 55 dB(A), tags (6:00 bis 22:00 Uhr) bzw. 40 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anderweitig nachgewiesen wird.
- Entsiegelung und Begrünung

- **Prognose: Es ist von geringen Wirkungen auf das Schutzgut auszugehen.**

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhaben führt zum Verlust bisher genutzter Lager- und Gewerbefläche, insbesondere im Bereich des geplanten Wohnquartiers. Durch die Entsiegelung kommt es jedoch zu einer Aufwertung für Tiere und Pflanzen.

Versiegelte Flächen werden auf ein Minimum reduziert und Teilbereiche entsiegelt. Um Lebensräume für Insekten und Vögel sowie die klimatische Funktion zu erhalten, sind gezielte Baumpflanzungen sowie Dachbegrünung vorgesehen. Die Pflanzliste gewährleistet die ökologische Funktionsfähigkeit des Plangebiets. Nicht standortgerechte Gehölze, die heimischen Arten keine Lebensgrundlage bieten, sind zu vermeiden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt oder zerstört. Während der Bauphase sollen Maßnahmen ergriffen werden, um Störungen des angrenzenden Bewuchses weitgehend zu vermeiden.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten in der Umgebung kann aufgrund des geringen Wirkungsbereichs der entstehenden Immissionen sowie der räumlichen Distanz zu diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

Baubedingte Wirkungen

Die zur Herstellung der Wohnbebauung durchzuführenden Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden Emissionen.

Besondere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen:

- Bauphase:
 - Keine Errichtung von Lagerflächen im Bereich der schutzberechtigten Einzelbäume im Umfeld, bauzeitliche Abgrenzung und Überfahrungsverbot des Wurzelbereiches (Kronenraum) der Gehölze des Umfelds.
- Vorhaben:
 - Aufwertung der Flächen durch Entsiegelung und Begrünung, Dachbegrünung.

- **Prognose: Geringer Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

3.3 Schutzgut Fläche

Es findet keine zusätzliche Versiegelung bzw. Inanspruchnahme von Flächen statt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist daher auszuschließen.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht keine Wirkung.**

3.4 Schutzgut Boden

Im Bereich des Bodenpotentials ist mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen. Es kommt eher zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Aufgrund der partiellen Entsiegelung wird eine Versickerung des Regenwassers unterstützt. Dementsprechend stehen somit im Baufeld weiterhin ausreichend durchlässige Böden für eine Versickerung an.

Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser werden in Summe nicht reduziert, sondern verbessert.

Baubedingte Wirkungen

Der Bodenabtrag während der Bauphase führt zu Beeinträchtigungen der Bodenqualität.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen:

- Bauphase:
 - Schutz, vor allem der angrenzenden Flächen, vor Verdichtung und Erosion durch Festlegung der Fahrwege für die Baumaschinen
 - Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc., Verwendung des Oberbodens auf der Fläche

Hinweise zu den Erbau- und Entsorgungsmaßnahmen aus Tellos GmbH (2025)

- Für die erforderlichen Aushubmaßnahmen wird eine sorgfältige Einweisung des ausführenden Erdbaupersonals empfohlen. Zudem sollte der Aushub unter fachlich qualifizierter Aushubüberwachung erfolgen, um die Aushubmassen bestmöglich nach unterschiedlichen Belastungen/Homogenbereichen zu separieren.
- Aufgrund der organoleptisch teils schweren Unterscheidbarkeit der verschiedenen Homogenbereiche und Belastungen wird empfohlen, das Aushubmaterial in Haufwerken von maximal 500 m³, bei potentiell hoch belastetem Material besser maximal 250 m³ Größe zwischenzulagern und ordnungsgemäß zu deklarieren.
- Nach Abschluss der Aushubmaßnahmen sind von den Sohl- und Wandflächen der Baugruben Beweissicherungsproben zu entnehmen und auf potentiell verbliebene Schadstoffbelastungen zu prüfen. Dies gilt insbesondere in der grundwassergesättigten Zone sowie im Grundwasserschwankungsbereich. Die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie die für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. BBodSchV sowie Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 und 3.8/6) sind dabei anzuwenden. Ein entsprechendes Sanierungsziel ist vorab mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Möglicherweise werden behördlicherseits weitere Auflagen gestellt.
- Wegen der Größe der geplanten Baumaßnahme und den voraussichtlich erheblichen Erdaushubmassen wird empfohlen, vor Beginn der Maßnahme ein Bodenmanagementkonzept gemäß der LfU-Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ (Stand 07/2022) zu erstellen.
- Sämtliche Entsorgungs- und Verwertungsmaßnahmen sind sorgfältig zu dokumentieren. Voraussichtlich ist hierzu eine Abschlusssdokumentation zu erstellen und der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.

Hinweise zum Aushubverfahren (Schreiben RESULT-Recycling 2025)

- Außerhalb der Spundkasten erfolgt der Aushub deutlich oberhalb der grundwasserführenden Schichten, für den Wirkpfad Boden-Grundwasser

besteht daher keine Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung oder Verschleppung von Schadstoffen.

- Innerhalb der Spundwandkästen erfolgt der Aushub bis in die grundwasserführenden Schichten. Auf Grund der eingesetzten Wasserhaltung kann aber auch hier für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung oder Verschleppung von Schadstoffen ausgeschlossen werden.
- Material aus Aushubbereichen Z2 und > Z2 werden am bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigten Standort Bad Wörishofen zur Deklaration fachgerecht zwischengelagert

- Vorhaben:

- Wasserdurchlässige Befestigung von Abstell-, Lager-, und Parkplätzen sowie internen Wegeflächen
- Aufwertung der Bodenstruktur durch Entsiegelung und Begrünung

- **Prognose: Geringer Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung. Insgesamt ist von Verbesserungen (Altlastensanierung) auszugehen.**

3.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sind schadstoffbelastete Auffüllmaterialien bekannt. Eine detaillierte Grundwasseruntersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Tellus Referenzmessung Grundwasser vom 16.04.2026).

Hintergrund waren Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde im Aufstellungsverfahren, wonach sich im Plangebiet Flächen befinden, die im Boden- und Altlastenkataster als altlastenverdächtig bzw. als schädliche Bodenverunreinigungen eingestuft und geführt werden und sich potenziell negativ auf das Grundwasser auswirken könnten.

Die durchgeführten Untersuchungen haben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Zu berücksichtigen sind folgende Punkte:

Baubedingte Wirkungen

- Die oben genannten Wirkungen treten schon zur Bauphase ein.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen:

- Bauphase:

- Die Entsorgung der Altlasten erfolgt mit einer Wasserhaltung. Damit kann für das Grundwasser ein Schadstoffeintrag verhindert werden.
- Sämtliche im Rahmen der Bauvorhaben durchzuführenden Erdarbeiten im Bereich der nachweislich schadstoffbelasteten Auffüllschicht (z.B. Aushub Tiefgaragen, Kellergeschosse u. Versickerungsanlagen, Erstellen von Fundamenten, Unterbau für Bodenplatten, Leitungsgräben etc.) sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der

festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material bei entsprechender Eignung einer Wiederaufbereitung (z.B. zugelassene Bodenreinigungsanlage) zuzuführen. Kann das Aushubmaterial weder verwertet noch aufbereitet werden, so ist es ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

- Bei der Beprobung von Aushubmaterial im Hinblick auf eine abfallwirtschaftliche Einstufung (Deklarationsanalyse) sind die Vorgaben der LAGA PN 98 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen – Stand Dezember 2001“ sowie der ergänzenden Deponie – Info 3 des LfU „Hinweise zur erforderlichen Probenanzahl nach PN 98 bei Haufwerken – Stand April 2015“ ausdrücklich zu beachten. Darüber hinaus sind die Regelungen des LfU-Merkblattes „Umgang mit Bodenmaterial, Abschnitt VI Beprobung“ mit Stand Juli 2022 anzuwenden.
- Eine evtl. Wiederverwertung von belastetem Bodenaushubmaterial vor Ort ist grundsätzlich im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Memmingen und den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.
- Sofern im Zuge der Erdarbeiten nachweislich schadstoffbelastetes Auffüllmaterial vor Ort verbleibt, ist im Bereich der Aushubsohlen eine Beweissicherung hinsichtlich auffüllungstypischer Schadstoffbelastungen anhand von Mischprobenuntersuchungen durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist nachzuweisen, dass erhebliche Emissionen soweit abgewehrt und saniert wurden, dass dauerhaft keine Gefahren für das Grundwasser entstehen (vgl. § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG).
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist eine Nachfolgeuntersuchung des Grundwassers an den Bestandsmessstellen GWM 01 – GWM 04 auf die nachfolgend auflisteten Parameter vorzunehmen. Dies dient auch der beweisichernden Beurteilung, inwieweit bau- bzw. aushubbedingte Schadstoffverfrachtungen ins Grundwasser stattgefunden haben.
- Untersuchungsumfang Grundwasserbeprobung GWM 01 – GWM 04
 - Vorortparameter (Färbung, Trübung, Geruch, Temperatur, pH-Wert, Leitfähigkeit, Sauerstoffgehalt), Calcium, Magnesium, Natrium, Kalium, Ammonium, Chlorid, Sulfat, Nitrat, DOC, Cyanide ges., Metalle (As, Pb, Cd, Cr-ges, Cu, Ni, Hg, Zn), KW-Index, PAK, LHKW, BTEX-Aromaten, PCB
- Die Untersuchungsergebnisse der Nachfolgeuntersuchung des Grundwassers sind im Abschlussbericht zur Baumaßnahme (siehe unten) zusammenfassend zu bewerten.
- Die Erd-/Aushubarbeiten samt Beweissicherungsmaßnahmen einschl. Verwertung/Entsorgung von angefallenem verunreinigtem Bodenaushubmaterial sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens 2 Monate nach Beendigung des Bauvorhabens dem Umweltamt der Stadt Memmingen und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.
- Im Bereich anthropogener Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht gezielt über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen u. dgl. in das Grundwasser eingeleitet werden, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Kann eine Niederschlagswasserversickerung ausnahmslos auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken realisiert werden, sind die Auffüllungen im Versickerungsbereich vollständig bis zum natürlich anstehenden Bodenhorizont auszuheben und zu entsorgen.

- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc., Verwendung des Oberbodens auf der Fläche
 - Innerhalb der Spundwandkästen erfolgt der Aushub bis in die grundwasserführenden Schichten. Auf Grund der eingesetzten Wasserhaltung kann aber auch hier für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung oder Verschleppung von Schadstoffen ausgeschlossen werden.
 - Vorhaben:
 - Wasserdurchlässige Befestigung von Abstell-, Lager-, und Parkplätzen sowie internen Wegeflächen
 - Versickerung Niederschlagswasser vor Ort
 - Verbesserung der Wasserrückhaltung im Bereich der Grünflächen durch Begrünung und Bepflanzung, Dachbegrünung.
- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

3.6 Schutzgut Klima

Aus klimatischer Sicht sind die Vorhabensfläche und das Umfeld durch die Bebauung und Versiegelung erheblich vorbelastet.

Durch die geplante Erweiterung der Begrünung im teilöffentlichen Straßenraum, die Umsetzung von Dachbegrünung, die Entsiegelung der Flächen sowie die Anlage von Gemeinschaftsgärten im Wohnquartier wird entlang der Berger Straße eine Verbesserung des Mikroklimas und somit eine Aufwertung des Lebensumfeldes erzielt.

Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist dagegen aufgrund der Vorbelastung und der geringen Fläche des Vorhabens nicht zu erwarten. Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden weder signifikant beeinträchtigt noch verbessert.



Abb. 9: Auszug regionale Klimaanalyse (Stadt Memmingen 2022)

Baubedingte Wirkungen

Die Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden und durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung soweit möglich begrenzten Emissionen.

Besondere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Angesichts der vorhandenen Flächennutzung sind keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen:

- Bauphase:
 - Vermeidung von Staubemissionen, z.B. durch Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter.
 - Vorhaben:
 - Aufwertung der klimaaktiven Ausgleichsfunktionen durch Begrünung und Bepflanzung, Dachbegrünung.
- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eher eine positive Wirkung.**

3.7 Schutzgut kulturelles Erbe

Es ist auf einer Teilfläche ein Bodendenkmal potentiell betroffen.

- **Prognose: Es besteht eine geringe bis hohe Wirkung.**

3.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung und der Kleinräumigkeit des Vorhabens sowie der fehlenden Erholungsinfrastruktur ist eine erhebliche Wirkung auszuschließen. Grundsätzlich ist eine Wohnanlage mit Nahversorgung visuell einem Gewerbegebiet mit Lagerflächen vorzuziehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen:

- Bauphase:
- keine
- Vorhaben:
- Eingrünung.
- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich, aber auch deren Wirken untereinander. Durch die Umnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche mit hohen Versiegelungsanteilen hin zu einem Wohnquartier mit integrierter Nahversorgung ergibt sich eine städtebauliche und ökologische Aufwertung des Areals. Während die bisherigen Flächen die Versickerung von Niederschlagswasser als auch die natürliche Grundwasserneubildung weitgehend verhinderten, wird im Rahmen der Neuentwicklung eine durchdachte Freiflächengestaltung mit begrünten Flächen und Entsiegelungsmaßnahmen umgesetzt.

Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas bei und reduzieren die Flächenaufheizung, die bei reinen Gewerbeflächen mit geringen Grünanteilen besonders ausgeprägt ist. Zudem wird mit der Durchgrünung der Wohnanlagen die Artenvielfalt gefördert und ein ökologisch wertvoller Lebensraum geschaffen als es bei der vorherigen Nutzung der Fall war.

Die damit verbundenen positiven Wechselwirkungen auf Boden, Klima und Biodiversität wurden bereits in den Ausführungen zu den betroffenen Schutzgütern berücksichtigt und stellen einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Aufgrund der geringen Wirkungen und der Vorbelastung sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Diese sind nicht erheblich.

Die Entsorgung von belastetem Boden erfolgt mit der größtmöglichen Sorgfalt um Einträge in das Grundwasser zu verhindern. Die Entsorgung des belasteten Boden erfolgt entsprechend der Klassifizierungen.

- **Prognose: Es ist allenfalls von geringen zusätzlichen Wirkungen auszugehen.**

3.10 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit

Eine kritische Verfügbarkeit besteht nicht.

- **Prognose: Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.**

3.11 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Wirkungen sind daher auszuschließen.

- **Prognose: Es sind keine erheblichen Wirkungen vorhanden.**

3.12 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Baubedingte Auswirkungen:

Beim der Entwicklung des Wohngebietes mit Nahversorgung werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und Baustellenverkehr zusätzlich Luftschadstoffe emittiert. Es ist von einer mäßigen Belastung durch den entstehenden Lärm auszugehen. Mit Erschütterungen ist bei notwendigen Verdichtungsarbeiten zu rechnen. Die Menge an Licht, Wärme und Strahlung wird sich kaum erhöhen. Insgesamt ist aufgrund der Bautätigkeit zwar mit einem Anstieg der Belästigungen zu rechnen, mit Blick auf die Vorbelastung ist aber von geringen Wirkungen auszugehen, zumal sie zeitlich begrenzt sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es findet eine Veränderung von Gewerbe zu einer teilweisen Wohnnutzung statt. Zusätzliche negative Wirkungen sind nicht zu erwarten.

- **Prognose: Es sind keine erheblichen Wirkungen vorhanden.**

3.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase fallen die üblichen bautypischen Abfälle an, die entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Hierfür sind die Baustellenleiter bzw. die Bauherren der einzelnen Bauvorhaben verantwortlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Die neuen Betriebe werden an die örtliche Abfallentsorgung angeschlossen. Bei der Entsorgung und Wiederverwertung von Abfall ist die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landratsamtes zu beachten. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

- **Prognose: Es sind keine erheblichen Wirkungen vorhanden.**

3.14 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die allgemein gültigen Vorschriften zum Schutz für Wohngebiete können die bekannten Umweltrisiken wirksam ausgeschlossen werden. Darüberhinausgehende, besondere Umweltrisiken sind nicht zu erkennen.

- **Prognose: Es sind keine besonderen Risiken vorhanden.**

3.15 Kumulierungseffekte

Grundsätzlich wirken die geplanten Flächennutzungen im direkten Umfeld kumulierend eher positiv hinsichtlich der Umweltauswirkungen (Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna durch Flächenentsiegelung und Begrünung, Wärmeentlastung, Schaffung der natürlichen Bodenfunktionen durch Entsiegelung)

Prognose: Insgesamt ist allenfalls von einer geringen Wirkung auszugehen.

3.16 Zusammenfassung Wirkungsprognose Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingt	Anlagebedi ngt	Betriebs bedingt	Gesamt
Mensch	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Gering	Gering	Gering	Gering
Fläche	Keine	Keine	Keine	Keine
Boden	Gering	Gering	Gering	Gering
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima/Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild und Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering bis hoch	Gering	Gering	Mittel

4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Situation voraussichtlich unverändert. Die Fläche würde vermutlich weiterhin als Gewerbefläche genutzt werden. Relevante Veränderungen wären daher nicht zu erwarten. Die Belastung bezüglich Lärm und Staub bliebe erhalten.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung ist in diesem Falle nicht relevant, da die Fläche und das Umfeld eine Aufwertung erfahren. Eine ähnliche vorbelastete Fläche steht nicht zur Verfügung.

6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für das Vorhaben sind schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die hier zusammengefasst sind. Folgende Maßnahmen sind geplant.

Bauzeitlich

- Schutz, vor allem der angrenzenden Flächen, vor Verdichtung und Erosion durch Festlegung der Fahrwege für die Baumaschinen
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc., Verwendung des Oberbodens auf der Fläche

Hinweise zu den Erbau- und Entsorgungsmaßnahmen aus Tellos GmbH (2025)

- Für die erforderlichen Aushubmaßnahmen wird eine sorgfältige Einweisung des ausführenden Erdbaupersonals empfohlen. Zudem sollte der Aushub unter fachlich qualifizierter Aushubüberwachung erfolgen, um die Aushubmassen bestmöglich nach unterschiedlichen Belastungen/Homogenbereichen zu separieren.
- Aufgrund der organoleptisch teils schweren Unterscheidbarkeit der verschiedenen Homogenbereiche und Belastungen wird empfohlen, das Aushubmaterial in Haufwerken von maximal 500 m³, bei potentiell hoch belastetem Material besser maximal 250 m³ Größe zwischenzulagern und ordnungsgemäß zu deklarieren.
- Nach Abschluss der Aushubmaßnahmen sind von den Sohl- und Wandflächen der Baugruben Beweissicherungsproben zu entnehmen und auf potentiell verbliebene Schadstoffbelastungen zu prüfen. Dies gilt insbesondere in der grundwassergesättigten Zone sowie im Grundwasserschwankungsbereich. Die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie die für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. B BodSchV sowie Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 und 3.8/6) sind dabei anzuwenden. Ein entsprechendes Sanierungsziel ist vorab mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Möglicherweise werden behördlicherseits weitere Auflagen gestellt.
- Wegen der Größe der geplanten Baumaßnahme und den voraussichtlich erheblichen Erdaushubmassen wird empfohlen, vor Beginn der Maßnahme ein Bodenmanagementkonzept gemäß der LfU-Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ (Stand 07/2022) zu erstellen.
- Sämtliche Entsorgungs- und Verwertungsmaßnahmen sind sorgfältig zu dokumentieren. Voraussichtlich ist hierzu eine Abschlussdokumentation zu erstellen und der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.

Hinweise zum Aushubverfahren (Schreiben RESULT-Recycling 2025)

- Außerhalb der Spundkasten erfolgt der Aushub deutlich oberhalb der grundwasserführenden Schichten, für den Wirkpfad Boden-Grundwasser

besteht daher keine Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung oder Verschleppung von Schadstoffen.

- Innerhalb der Spundwandkästen erfolgt der Aushub bis in die grundwasserführenden Schichten. Auf Grund der eingesetzten Wasserhaltung kann aber auch hier für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung oder Verschleppung von Schadstoffen ausgeschlossen werden.
- Material aus Aushubbereichen Z2 und > Z2 werden am bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigten Standort Bad Wörishofen zur Deklaration fachgerecht zwischengelagert

Vorhaben

- Optimierung des Standortes, Reduzierung des Flächenbedarfs auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung von sickerfähigen Belägen
- Begrünung

7 Bewertung und Kompensation und Ausgleich des Eingriffs

Die Vorhabensfläche besteht aktuell aus einer artenarmen Industrie- und Gewerbefläche (X2). Die Fläche wird als gering (1 Wertpunkt) bewertet. Die Flächen weisen im Bestand eine GRZ I von 0,17 bzw. eine GRZ II von 0,89 auf. Die Grünflächen umfassen 1.381 m² auf.

Kutter Vorhabenbezogener Bebauungsplan Berger Straße

Bestand

	Netto	Göbel	Lagerfläche	Gesamt
Geltungsbereich	6.213	2.760	3.193	12.166
Gebäude	1.360	700	0	2.060
Versiegelte Fläche	4.103	1.547	3.075	8.725
Grünfläche	750	513	118	1.381
	6.213	2.760	3.193	12.166
GRZ I	0,22	0,25	0,00	0,17
GRZ II	0,88	0,81	0,96	0,89



Abb. 10: Aktuelle Grünflächen und Flächenbilanz

Die Planfläche wird aus einem Teil Gewerbefläche (X2) sowie einem Wohngebiet (X11) bestehen. Das Wohngebiet wird mit 2 Wertpunkten (gering) bewertet.

Die Flächen weisen in der Planung eine GRZ I von 0,38 bzw. eine GRZ II von 0,78 auf. Die Grünflächen umfassen 2.675 m².

Kutter Vorhabenbezogener Bebauungsplan Berger Straße		Neuplanung MARS		03.09.2026
	Sondergebiet	Allgemeines Wohngebiet	Gesamt	
Geltungsbereich	7.699	4.467	12.166	
Fläche innerhalb Baugrenzen	3.162	1.458	4.620	
Nebengebäude	51	11	62	
Fläche TG		1.744	1.744	
Fläche Stellplätze	1.056	69	1.125	
Fläche Zufahrten	1.653	65	1.718	
Fläche Fußwege	248	52	300	
Summe befestigte Flächen	6.170	3.399	9.569	
Grünfläche	1.529	1.068	2.597	
	7.451	4.467	12.166	
GRZ I	0,42	0,33	0,38	
GRZ II	0,80	0,76	0,79	

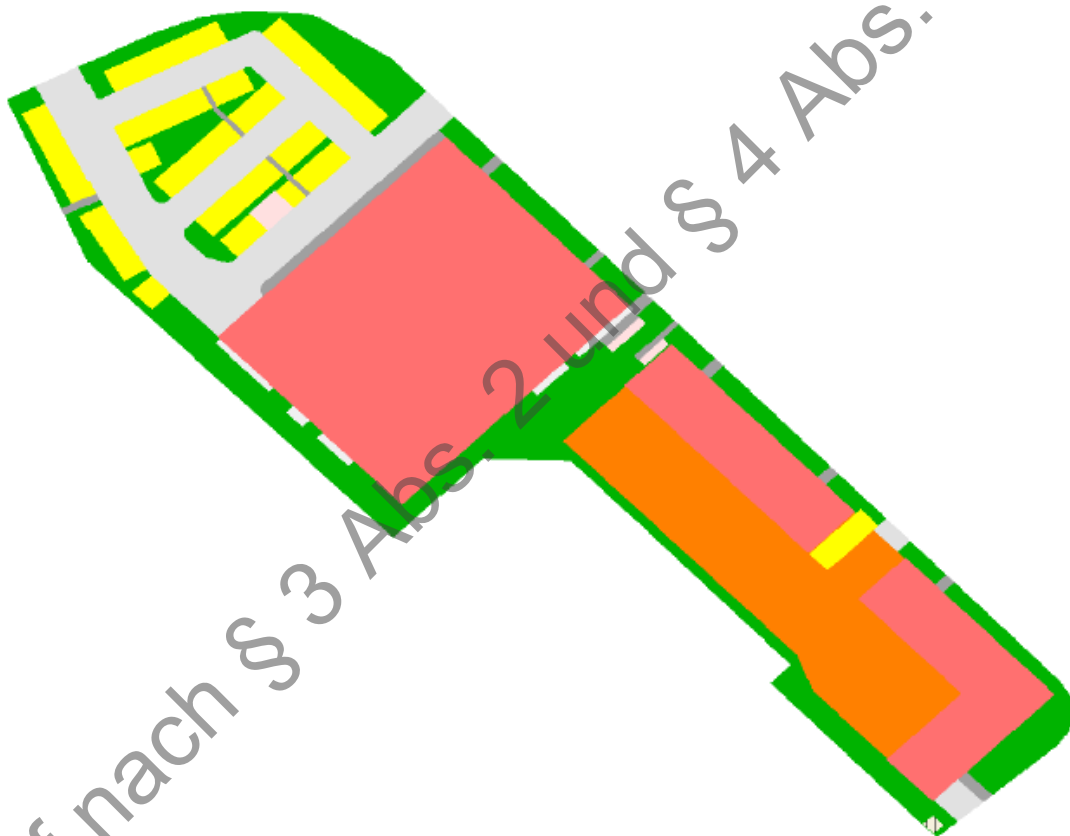


Abb. 11: Geplante Grünflächen und Flächenbilanz

Entsprechend ist insgesamt, auch mit Blick auf die Sanierung der Altlasten, von einer Verbesserung auszugehen. Ein Eingriff nach § 14 BnatSchG liegt nicht vor.

Ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

8 Grünordnung Bepflanzung: Pflanzvorgaben und Artenlisten

Baumpflanzungen:

Für die Baumstandorte sind folgende Arten zu verwenden. Bei Straßenbäumen ist die GALK Straßenbaumliste und die Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen zu beachten.

Artenlisten

Artenliste 1: Großbäume

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm mit Ballen,

Heimische Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Klimaangepasste Baumarten:

Castanea sativa	Edelkastanie
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Gleditsia triacanthos „intermis“	Gleditschie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia tomentosa	Silberlinde

Artenliste 2: Mittlere Bäume

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm mit Ballen,

Heimische Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Populus alba	Silberpappel
Pyrus communis	Kulturbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Klimaangepasste Baumarten:

Acer rubrum	Rotahorn
Acer opalus	Schneeb.-Ahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Gleditsia triacanthos „shademaster“	Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Sophora japonica	Schnurbaum

Alle anderen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Grünland, Stauden und/oder Kleingehölzen anzulegen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen ist die Kommune verantwortlich. Weitere Monitoring-Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes und eine Wohngebietes geplant. Aufgrund der Vorbelastung sind keine erheblichen Eingriff im naturschutzfachlichen Sinne gegeben.

Im Gegenteil, aufgrund der Altlastenentsorgung ist vor allem für das Schutzgut Boden und Wasser von positiven Wirkungen auszugehen. Zudem wird der Anteil der Grünfläche erhöht.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	Gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Fläche	Keine
Klima/Luft	Gering
Landschaftsbild und Erholung	Gering
Kultur- und Sachgüter	Mittel

11 Literatur

AGRIDEA (2015): Direktbegrünung artenreicher Wiesen in der Landwirtschaft.

Bayerisches geol. Landesamt (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

EM Plan 2025: Schalltechnische Untersuchung Stadt Memmingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 „Westlich der Berger Straße“

Geodatenportal Bayern: Grundlagendaten (Biotop, Denkmäler, Boden).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Fassung 2020.

LFU (2014) Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV). Arbeitshilfe zur Biotopwertliste

Result-Recycling (2025): Beschreibung Aushubverfahren.

STMB (Hrsg.) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden

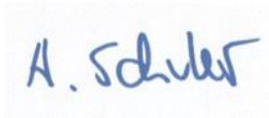
Tellus GmbH (2025): ORIENTIERENDE ALTLASTENUNTERSUCHUNG NEUBAU VON MÄRKTEN UND BOARDINGHOUSE SOWIE EINES WOHNGEBÄUDES Flur-Nrn. 1532/3, 1532/8 und 1532/9, Gemarkung Memmingen Ecke Berger Straße und Bergermühlstraße, 87700 Memmingen

Tellus GmbH (2026): STELLUNGNAHME 25-0190 ST002 Referenzmessung Grundwasser zu Projekt: 25-0190 Memmingen, Berger Straße und Bergermühlstraße - Umwelttechnik Flur-Nrn. 1532/3, 1532/8 und 1532/9, Gemarkung Memmingen

12 Verfasser

Verfasser:

Neu- Ulm, den 01.09.2026



i.A. Dr. Andreas Schuler

Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz
Schützenstraße 32

89231 Neu-Ulm



DR. ANDREAS SCHULER

Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz

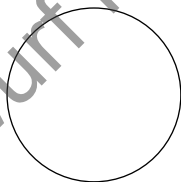
Memmingen, den 01.09.2026

i.A. Uwe Weißfloch

13 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am xx.xx.xxxx vorstehenden Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Berger Straße“ 110 beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.

Memmingen, den



Oberbürgermeister