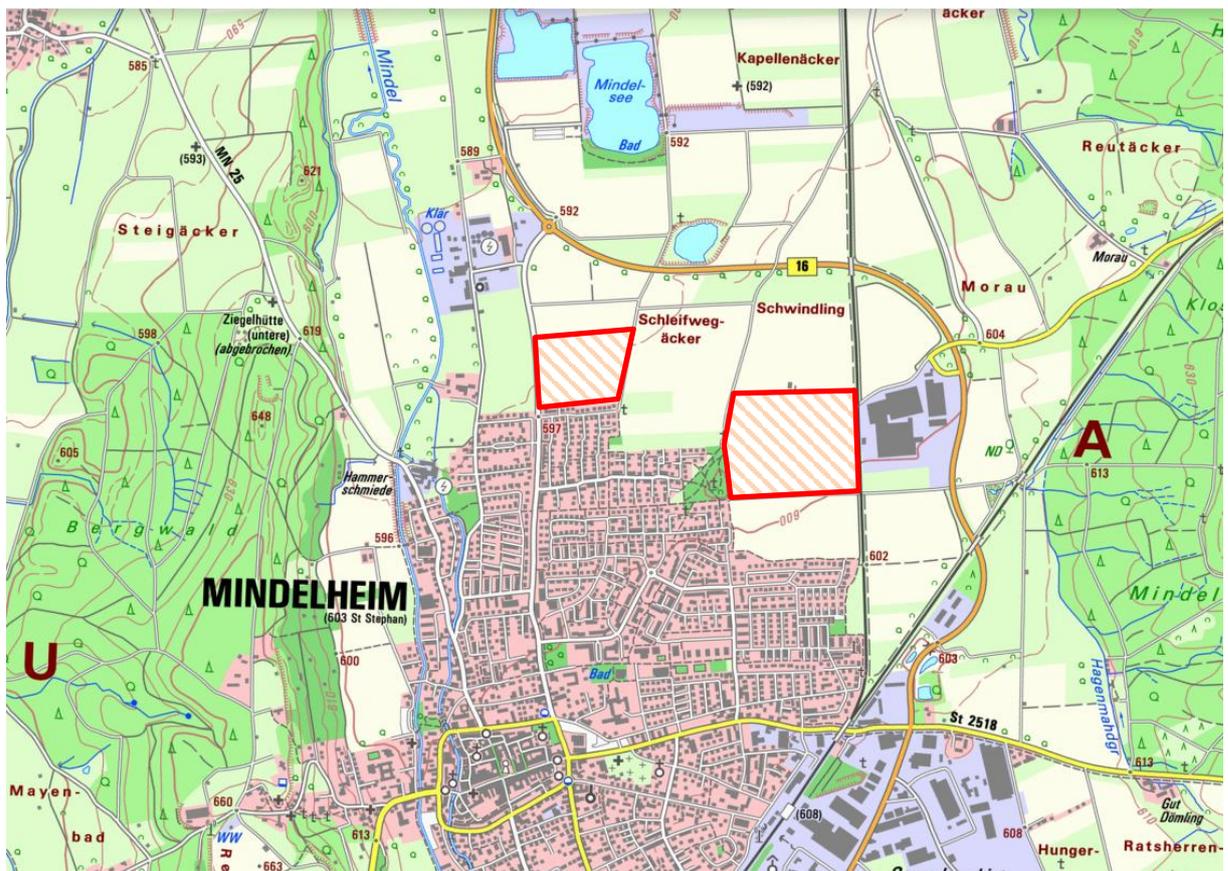


Stadt Mindelheim

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich

Begründung

Entwurf | Stand: 29.07.2025



GEGENSTAND

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich

Begründung Entwurf | Stand: 29.07.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Mindelheim

Maximilianstraße 26

87719 Mindelheim

Telefon: 08261-9915-0

Telefax: 08261-9915-870

E-Mail: poststelle@mindelheim.de

Web: www.mindelheim.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Dr. Stephan Winter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Julian Branz - M.Sc. Geographie

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Julian Branz
M.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und Größe der Änderungsbereiche	5
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4	Verfahren	13
5	Bedarfsnachweis	13
6	Standortalternativenprüfung	15
7	Gegenstand der FNP-Änderung	17
8	Umweltbericht zur FNP-Änderung	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Änderungsbereiches 1 im Katasterausschnitt, ohne Maßstab	5
Abbildung 2:	Lage des Änderungsbereiches 2 im Flächennutzungsplanausschnitt, ohne Maßstab	6
Abbildung 3:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Donau-Iller, ohne Maßstab (RVDI 2023)	11
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich 1 und 2, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)	12
Abbildung 4:	Potentialflächen im Stadtgebiet, ohne Maßstab (Büro Dr. Heider 2025)	15
Abbildung 6:	Änderungsbereich 1 Bestand, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)	17
Abbildung 7:	Änderungsbereich 1 Planung, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)	17
Abbildung 8:	Änderungsbereich 2 Bestand „Nördlich des Brunnenwegs“, o. M. (Stadt Mindelheim 2001)	19
Abbildung 9:	Änderungsbereich 2 Planung „Nördlich des Brunnenwegs“, o. M. (Stadt Mindelheim 2001)	19

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Mindelheim plant die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer Bildungseinrichtung (Grundschule) und Betreuungsangeboten (Kindertagesstätte) im Rahmen des städtebaulichen Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“. Dieses Konzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliche Entwicklungsplanung beschlossen. Ziel ist es, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen und ein gut an die Infrastruktur der Stadt angeschlossenes Quartier zu schaffen, das Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen beherbergt.

Das städtebauliche Strukturkonzept „Mindelheim Nordost“ bildet die Grundlage für die fortlaufende Siedlungsentwicklung und die Sicherstellung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung. Es sieht die Fortführung der Wohnbausiedlungsentwicklung im Norden der Kernstadt vor. In Mindelheim besteht eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen in den nächsten Jahren eine positive Entwicklung, weshalb von einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen wird. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete mit flächensparenden Bebauungsformen soll eine Entspannung der Angebots- und Nachfragesituation erreicht werden.

Nördlich anschließend an den Siedlungsrand soll ein erster Abschnitt des Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ realisiert werden. In diesem ersten Bauabschnitt ist neben der Wohnbebauung mit einer Kindertagesstätte und Infrastruktureinrichtungen eine Nahversorgungseinrichtung für die zukünftige Wohnbevölkerung sowie für die bereits erheblich gewachsene Bevölkerung im Nordosten Mindelheims vorgesehen.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Mindelheim festgestellt, dass insbesondere im Bereich der Krumbacher Straße ein erhöhter Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen besteht. Die Auriga Handels- und Gewerbebauvertrags GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau eines REWE-Marktes im nordöstlichen Teil der Stadt Mindelheim, an der Krumbacher Straße. Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1957 und 1950/5 der Gemarkung Mindelheim wird ein REWE-Markt als Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche einschließlich eines Cafés / Bäckerei umgesetzt.

Daher sollen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI und der Bebauungsplan Nr. 203-V für den Bereich „Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die beiden Geltungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mindelheim ist es, für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans 203-V und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 203-VI die entsprechenden Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen auszuweisen. Diese Änderungen sind notwendig, um die geplanten Entwicklungen zu realisieren und die nachhaltige und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Das Ergebnis der **aktuellen Wohnbauflächenanalyse der Stadt Mindelheim** zeigt, dass die **vorhandenen Flächenpotenziale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan über den prognostizierten Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 hinaus gehen. Daher wird im Zuge der vorgeschriebenen Neuausweisung eine Wohnbaufläche zur Kompensation in Landwirtschaftliche Fläche zurückgeführt.**

2 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich für die geplante Siedlungserweiterung befindet sich im Außenbereich nördlich an das bereits bebaute Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 203 IV „Krumbacher Straße östlich, Kapellenweg westlich“ anschließend. Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim grenzen südlich ein Hauptfuß – Hauptradweg und darüber hinausgehend eine bestehende Wohnbaufläche, im Westen eine überörtliche Verkehrsfläche und im Norden weitere Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet an. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nr. 1957 und 1950/5, das Flurgrundstück Fl.Nr. 1957 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1950/5 der Gemarkung Mindelheim mit einer Gesamtgröße von etwa 8,9 ha. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung entspricht der nachfolgend abgebildeten Abgrenzung.

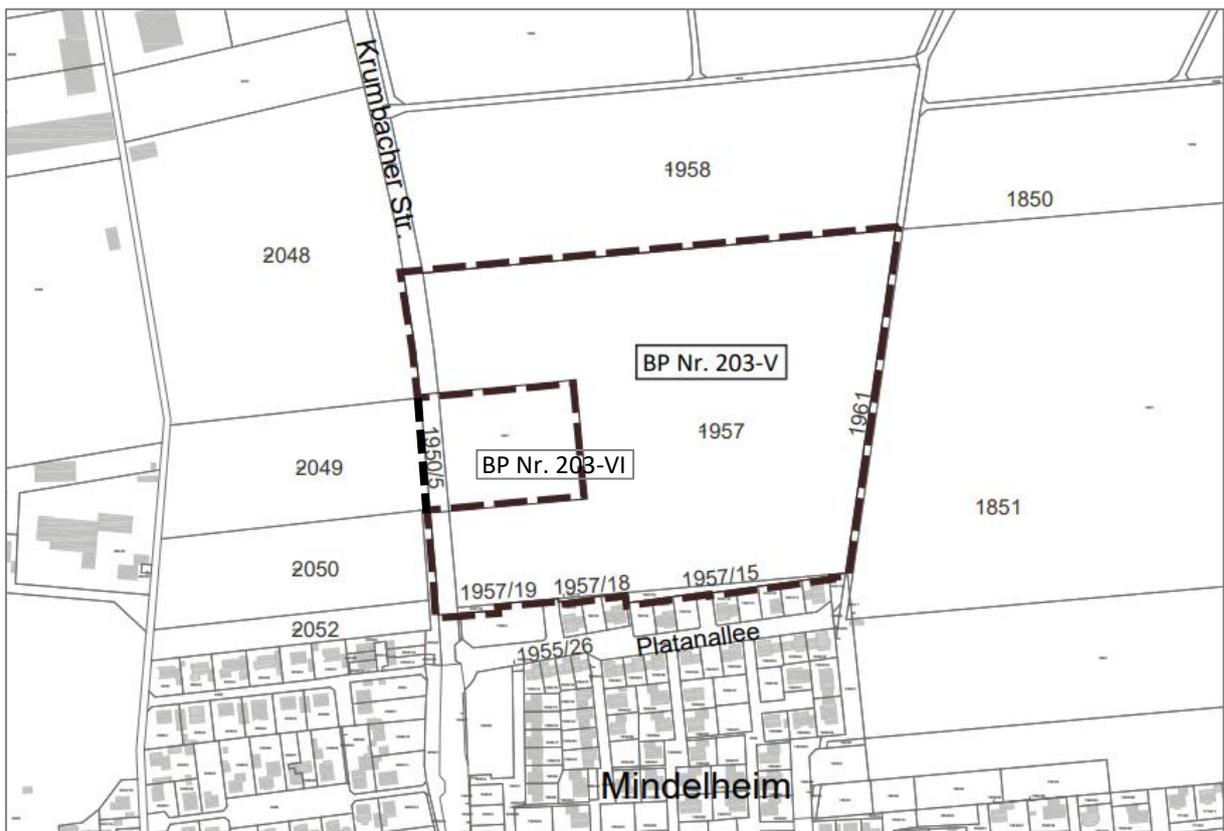


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches 1 im Katasterauschnitt, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich für die Entnahme der Wohnbaufläche befindet sich ebenfalls im Außenbereich nördlich des „Brunnenwegs“, nordöstlich der Sebastianswiese, östlich des Nassenbeurer Weges und westlich der Bahnlinie Mindelheim – Krumbach. Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim schließen südlich und westlich – jenseits der dort ausgewiesenen Grünachsen

– weitere geplante Wohnbauflächen an. Nach Norden folgen Flächen für die Landwirtschaft, nach Osten (hinter der Bahntrasse) eine bestehende gewerbliche Baufläche. Die Rücknahmefläche umfasst die Flurstücke 1693, 1695, 1696, 1696/2, 1697, 1697/2, 1698, 1698/2, 1838, 1840 und 1842 der Gemarkung Mindelheim mit insgesamt rund 17,5 ha. Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs zur Rücknahme von Wohnbauflächen entspricht der nachfolgend abgebildeten Abgrenzung.

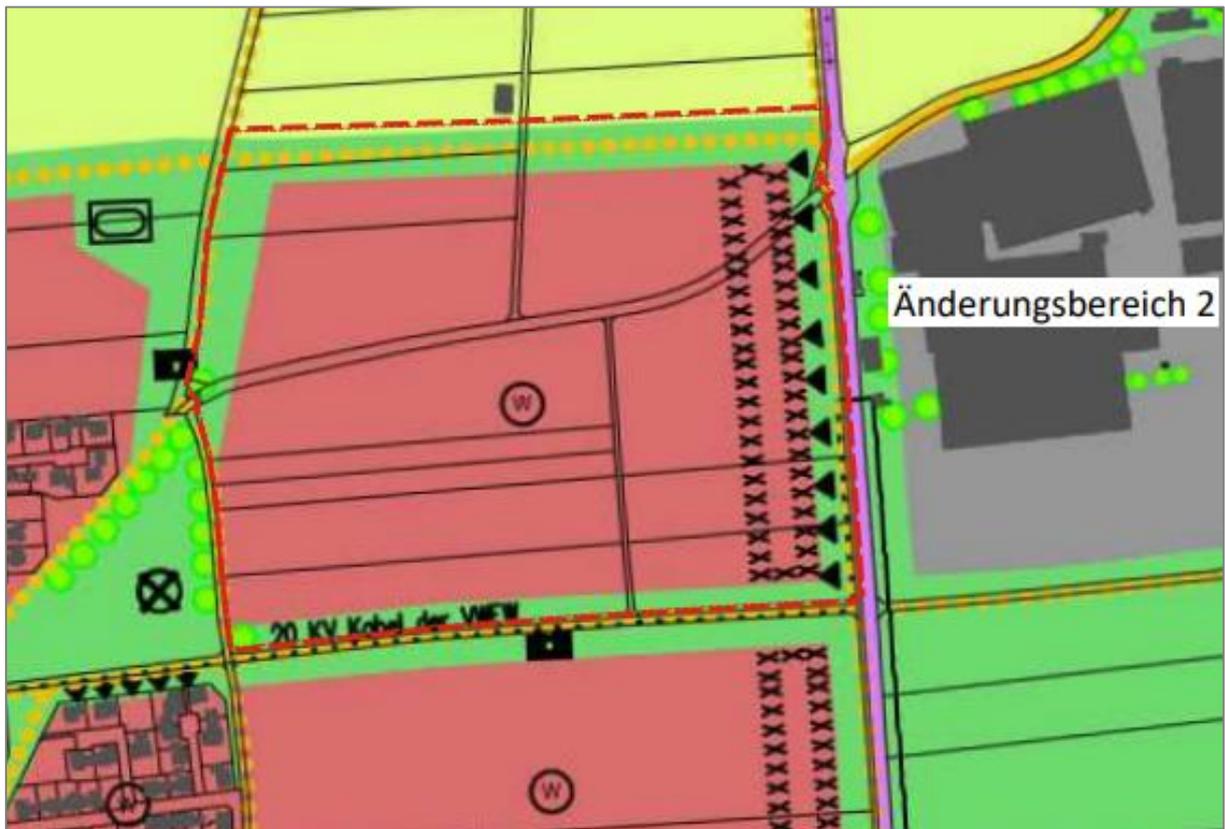


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereiches 2 im Flächennutzungsplanausschnitt, ohne Maßstab

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Mindelheim wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom September 2013 als Mittelzentrum (zentraler Ort) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1 (Z)).

Durch die Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraumes, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in einem neuen Stadtquartier wird ein Beitrag zur Sicherstellung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in Mindelheim geleistet. Die geplante Entwicklung fördert die Verbesserung der Lebensqualität und die wirtschaftliche Entwicklung der Region.

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1 (G)).

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen wird die Grundlage für eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung gelegt. Diese Maßnahmen unterstützen die Daseinsvorsorge und schaffen notwendige Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung. Dies umfasst auch die Entwicklung eines REWE-Marktes zur Nahversorgung.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2 (G)).

Die vorliegende Bauleitplanung für das neue Wohnquartier in Mindelheim setzt den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms LEP 1.1.2(G) um, indem sie die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt. Durch die Integration verschiedener Wohnformen wie Einfamilienhäuser, Geschosswohnungen, Mehrgenerationenwohnen und Betreutes Wohnen im parallel aufgestellten Bebauungsplan entsteht ein vielfältiges Wohnangebot, das den vielfältigen Bedürfnissen der Mindelheimer Bevölkerung gerecht wird.

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 (G)).

Die Planung berücksichtigt den demographischen Wandel, indem sie eine flexible Nutzung der Wohnflächen, wie die Nutzung als Betreutes Wohnen oder Mehrgenerationen-Wohnen ermöglicht und gleichzeitig Infrastrukturen schafft, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Dies trägt zur langfristigen Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen bei.

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

Durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen, wie dem Geschosswohnungsbau wird der schonende Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzt auf flächensparende Bauformen aus vorwiegend Geschosswohnungen (3 Vollgeschosse, Staffelgeschoss, Tiefgaragen), gleichzeitig flächensparende Einfamilienhäuser vorwiegend als Kettenhäuser und einen geringen Anteil Einzelhäuser. Hierdurch wird der Ressourcenverbrauch minimiert, und es wird ein Beitrag zur

nachhaltigen Raumentwicklung geleistet. Die Einbindung des neuen Quartiers in die vorhandene Siedlungsstruktur trägt dazu bei, Zersiedelung zu vermeiden und eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Die Wohnbauflächenanalyse der Stadt Mindelheim macht deutlich, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht ausreichen, um den prognostizierten Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 zu decken. Konkret sind nach einer im Frühjahr 2025 durchgeführten Eigentümerbefragung auf den kurz- und mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen lediglich 35 Wohnungen für 76 Einwohner realisierbar. Dem gegenüber steht bei einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von 669 Personen ein Gesamtbedarf von 405 Wohnungen (inklusive Ersatzbedarf).

Diese Zahlen zeigen eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem verfügbaren Wohnraum und dem tatsächlichen Bedarf. Damit können selbst bei voller Auslastung nur etwa 9 % des ermittelten Bedarfs durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden, es blieben also 370 Wohneinheiten ungedeckt.

Die Stadt Mindelheim beabsichtigt daher, neue Wohnbauflächen außerhalb der bestehenden Innenentwicklungsreserven zu erschließen, um den mittelfristigen Wohnungsbedarf zu decken. Dies steht im Einklang mit dem LEP-Ziel, da die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale priorisiert geprüft und als unzureichend festgestellt wurde.

Laut Wohnflächenbedarfsprognose liegen jedoch mit den im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen Potenzialflächen für Wohnen vor, welche den prognostizierbaren Wohnbedarf in Mindelheim bis 2040 deutlich übersteigen. Formal ermöglichen die derzeitigen Reserveflächen – zusammen mit den innerstädtischen Potenzialen – bis zu 2 407 Wohneinheiten und decken damit den langfristigen Bedarf von 1 116 Wohnungen mehr als ab.

Um die Neuausweisung der 5,1 ha Bauflächen gleichwohl in Einklang mit dem Flächenspargebot des LEP zu bringen, wird sie im Rahmen der 17. FNP-Änderung durch einen Flächentausch kompensiert. Hierzu werden rund 17,5 ha nicht aktivierbarer bestehende Potentialflächen aus dem Plan herausgenommen und in landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt (vgl. Kap. 8). Auf diese Weise wird in der Gesamtbilanz des Flächennutzungsplans sogar Wohnbaufläche reduziert. Im Zuge der anstehenden FNP-Neuaufstellung soll dann eine übergeordnete Neubewertung der sonstigen Potentialflächen erfolgen

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)). Der geplante REWE-Markt als Einzelhandelsgroßprojekt wird in einem zentralen Ort angesiedelt und dient überwiegend dem Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, was den Vorgaben des LEP entspricht.

- (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn a. [...], b. das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder c. die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 (Z)).
- (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel). Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v. H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 (Z)). Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch die geplante Nahversorgungseinrichtung nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr gestärkt.

Das Vorhaben zur Errichtung des REWE-Marktes trägt maßgeblich zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Mindelheim bei und unterstützt die überörtliche Bedeutung der Stadt im Allgemeinen ländlichen Raum. Die städtebauliche Integration des Vorhabens erfolgt im Rahmen des langfristig angelegten Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ und fügt sich nahtlos in die bestehenden und geplanten Siedlungsstrukturen ein. Durch die Aufstellung der beiden Bebauungspläne 203-VI und 203-V wird der Lebensmittelmarkt in das neue Quartier eingebunden und wird in integrierter Lage das bereits bestehende Wohngebiet ebenso wie die Entwicklungsflächen versorgen. Es stellt sicher, dass eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs gewährleistet wird, was ein zentrales Ziel der Landesplanung darstellt.

Die durchgeführte Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (Heider, Büro für Markt und Standortanalysen, 27.01.2023) bestätigt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben keine negativen Effekte auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung der Bevölkerung haben wird. Die Nahversorgung im Norden der Stadt wird erheblich verbessert und die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Mindelheim gestärkt.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, ist raumordnerisch und landesplanerisch verträglich und unterstützt die langfristige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Mindelheim.

3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Der Geltungsbereich ist im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller als sog. „Weißfläche“ festgelegt. Damit wird für diesen Bereich im Regionalplan keine Nutzungsstruktur festgelegt, womit diese

Fläche der kommunalen Planungshoheit obliegt. Diese Gebietsart des Regionalplans steht somit nicht im Konflikt zum geplanten Vorhaben.

Des Weiteren ist ein Großteil des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS B I 6 G (5) zu verorten. Demnach befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Naherholung, für die Kurerholung sowie mit besonderer Ausstattung an erholungsrelevanter Infrastruktur und kulturhistorischen Zeugnissen.

Folgende Grundsätze sind für diesen Bereich im Regionalplan festgelegt:

In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst gering gehalten und ggf. reduziert werden. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden (PS B I 6 G (6)).

Die erholungsrelevante Infrastruktur in den Vorbehaltsgebieten soll landschaftsverträglich erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung und den weiteren Ausbau des Wander- und Radwegenetzes. Eine Intensivierung und Konzentration der Erholungsnutzung ist zulässig, wenn dabei erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt oder die biotische Ausstattung des Gebiets vermieden werden (PS B I 6 G (7)).

Die Erholungsfunktion wird im Raumordnungsgesetz vor allem für ländliche Räume thematisiert. Gemäß § 2 des Raumordnungsgesetzes sind Kulturlandschaften zu erhalten und zu entwickeln. Dieses Vorhaben berücksichtigt diesen Grundsatz durch die Integration von Grünflächen und Freiraumgestaltung in das neue Quartier. Das derzeit überwiegend aus Ackerland bestehende Plangebiet bietet nur geringe Erholungsqualität aufgrund fehlender Grünflächen und Vegetation. Historische und kulturelle Aspekte der Umgebung werden respektiert und in die Planung eingebunden, sodass das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft geschützt bleiben.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalplans, indem es eine nachhaltige und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung fördert. Die geplanten Maßnahmen zur flächensparenden Bebauung tragen zur Entlastung der Wohnraumnachfrage bei und unterstützen eine geordnete Siedlungsentwicklung. Die geplanten Einrichtungen, einschließlich der Grundschule und Kindertagesstätte, verbessern Infrastruktur, Lebensqualität und das soziale Umfeld der Bewohner. Diese Maßnahmen entsprechen den Grundsätzen des Regionalplans zur Sicherung der Erholungsräume und zur Förderung der Lebensqualität.

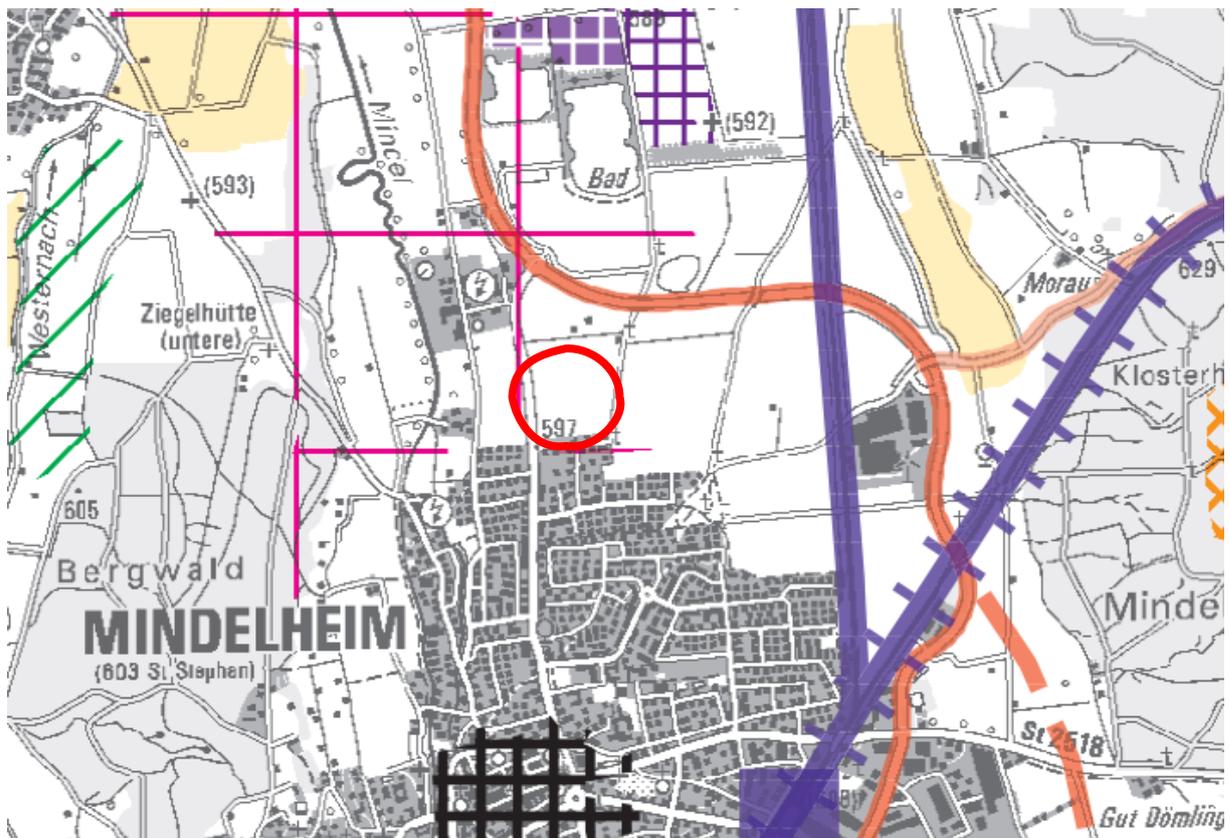


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Donau-Ilter, ohne Maßstab (RVDI 2023)

Weitere überfachliche Grundsätze sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft sowie dem Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes in der Region soll bei allen Planungen und Maßnahmen ein hohes Gewicht beigemessen werden (PS A I G (5)).

Der Klimaschutz sowie die Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels sollen als wichtige Querschnittsaufgaben bei allen Planungsentscheidungen in der Region verstärkt und frühzeitig Berücksichtigung finden (PS A I G (7)).

Zentrale Orte sollen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und berücksichtigen dies im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Zentralen Orte bündeln überörtliche Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge (PS A IV G (2)).

Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (PS A IV G (3)).

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim von 2001 stellt den Änderungsbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Weiterführend bildet der Flächennutzungsplan am südlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche mit einem übergeordneten Fuß- und Radweg ab. Die

im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche sowie der übergeordnete Fuß- und Radweg werden in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan integriert. Dies erfolgt durch die Planung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünachse, die einen Fuß- und Radweg beinhaltet.

Der Änderungsbereich 2 weist derzeit Wohnbaufläche aus, die in landwirtschaftliche Fläche geändert werden soll.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da die beiden in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können, soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, dass er dem Inhalt der Bebauungspläne entspricht und eine Wohnbaufläche, eine Mischbaufläche sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ ausweist.

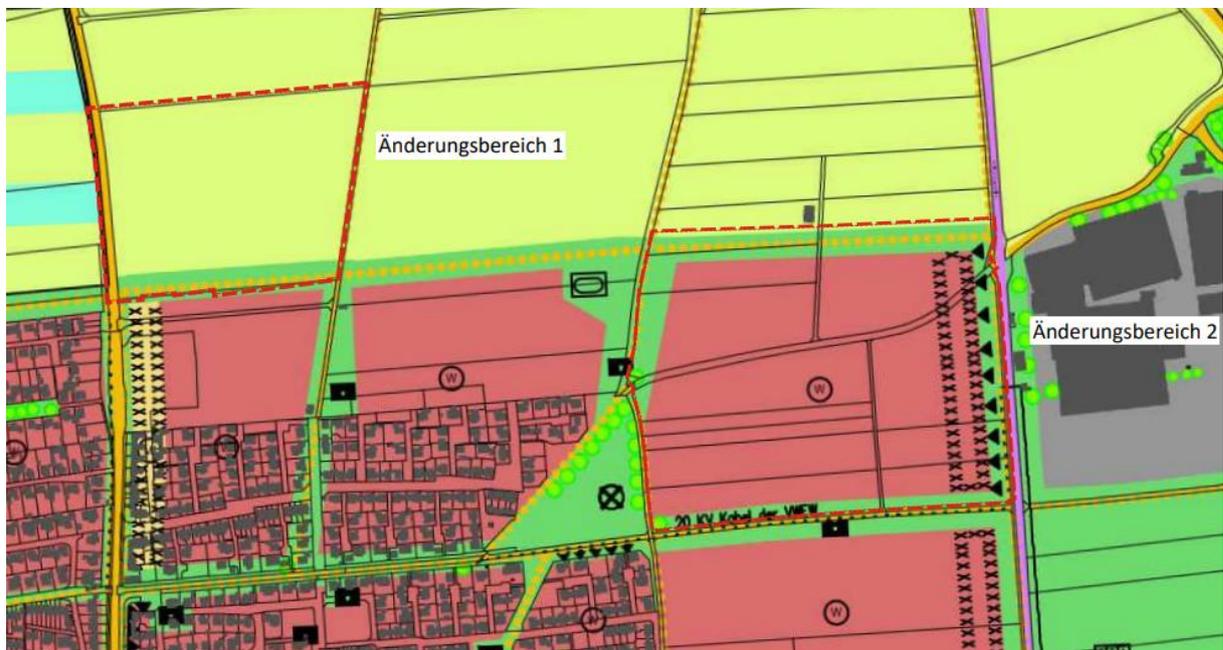


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich 1 und 2, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

In den beiden Änderungsbereichen selbst und deren direkten Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder Biotope, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus werden keine weiteren rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte durch die Bauleitplanung berührt. Westlich an den Änderungsbereich 1 angrenzend liegt eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild (Talraum). Diese Fläche ist von Bebauung, Aufforstung und

Aussiedlerhöfen freizuhalten und als Grünland bzw. für extensive Grünlandnutzung zu bewirtschaften. Auf eine orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung des westlichen Randbereichs des Plangebietes wird geachtet. Ein baulicher Eingriff in die Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden.

Weiterhin liegen sowohl der Bereich der geplanten Bebauung als auch der Änderungsbereich zur Rücknahme der Wohnbauflächen nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und Wasserschutzgebiet.

4 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mindelheim wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in den beiden Bebauungsplänen Nr. 203-V und Nr. 203-VI Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5 Bedarfsnachweis

Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans stützt sich auf die aktualisierte Wohnbauflächenbedarfsprognose der Stadt Mindelheim vom 6. Mai 2025. Die Studie kombiniert eine fortgeschriebene Bevölkerungsprognose des SAGS-Instituts (2024) mit einer flächenscharfen Erhebung aller innerstädtischen Entwicklungspotenziale und den Ergebnissen der Eigentümerbefragung 2025. Für jede Potenzialfläche wurde eine realistisch erzielbare Geschossflächenzahl von GFZ 0,5 zugrunde gelegt, wobei Ersatzbedarfe im Wohnungsbestand eingerechnet sind.

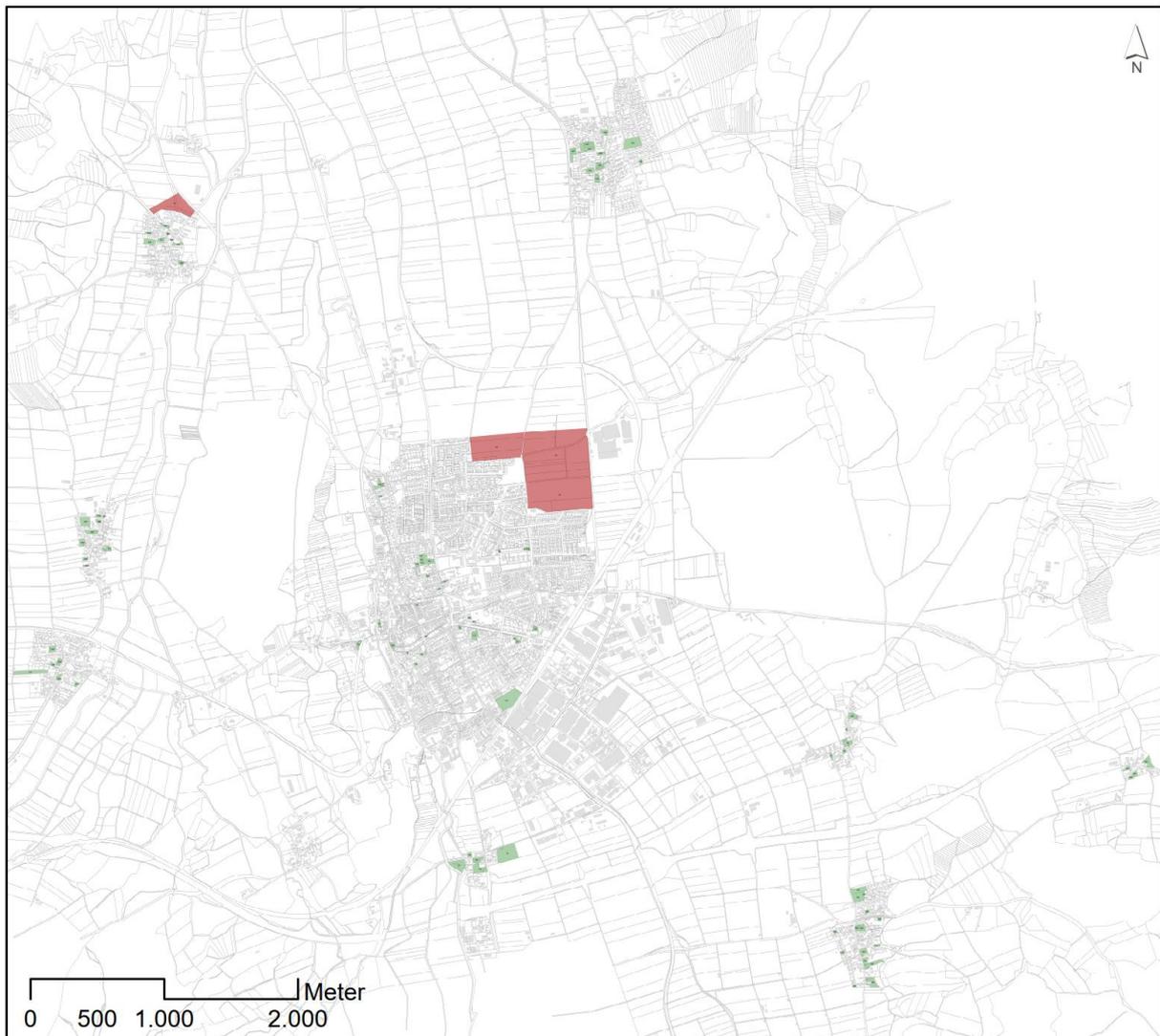
Kurz- und mittelfristig erwartet Mindelheim bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs von rund 669 Einwohnern. Daraus ergeben sich 319 zusätzliche Wohnungen, hinzu kommt ein Ersatzbedarf von 86 Wohneinheiten, sodass sich ein Gesamtbedarf von 405 Wohnungen ergibt. Dem steht ein äußerst begrenztes Innenentwicklungspotenzial gegenüber. So lassen sich lediglich auf neun kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Grundstücken nachweislich 35 Wohnungen (\approx 76 Einwohner) realisieren. Damit

können knapp neun Prozent des ermittelten Bedarfs gedeckt werden, wodurch eine Versorgungslücke von etwa 370 Wohneinheiten bleibt, die binnen der nächsten fünf Jahre nicht aus dem Bestand heraus zu schließen ist. Der Grund für diese drastische Unterdeckung liegt in einer deutlich höheren Zahl negativer Rückmeldungen in der jüngsten Eigentümerbefragung. Demnach werden zahlreiche, bislang als verfügbar eingeschätzte Bauflächen auch mittelfristig nicht auf den Markt kommen. Daher ist es notwendig, auch neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Die geplante Siedlungserweiterung im Bereich Platanenallee bietet hier eine optimale Lösung, da sie an das bestehende Wohngebiet angrenzt und eine geordnete Fortführung der städtebaulichen Struktur ermöglicht. Zudem wird mit der Integration von Infrastruktureinrichtungen wie einer Kindertagesstätte und einer Nahversorgungseinrichtung eine umfassende Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung sichergestellt.

Langfristig steigt die Einwohnerzahl bis 2040 voraussichtlich um 1.827 Personen; zusammen mit dem Ersatzbedarf ergibt sich ein Gesamtwohnungsbedarf von 1.116 Einheiten. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 2001 enthält noch Potentialflächen, auf denen rechnerisch bis zu 2 407 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Diese Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung sind grundsätzlich bedarfsrelevant. Gleichwohl hat die Stadt angekündigt, den über zwanzig Jahre alten FNP zeitnah neu aufzustellen und dabei sämtliche Potentiale einer fachlichen Neubewertung zu unterziehen. Welche Flächen danach weiterhin aktivierbar sind, lässt sich erst im Rahmen dieses Neuaufstellungsverfahrens sicher bestimmen. Ohne diese Reserven blieben lediglich 861 Wohneinheiten aktivierbar, wodurch ein Defizit von 255 Wohneinheiten entstehen würde. Schon heute ist absehbar, dass ein Teil der Potentiale aufgrund von Eigentums-, oder Erschließungsbelangen dauerhaft nicht aktivierbar oder städtebaulich unerwünscht sein wird.

Die Prognose belegt einen akuten Handlungsdruck, da die Innenentwicklungsreserven nur einen Bruchteil des kurzfristigen Wohnungsbedarfs decken und die Potentialflächen nur eine äußerst unsichere langfristige Angebotslage und fragliche Realisierbarkeit darstellen. Im Gegensatz dazu sind die geplanten Neuausweisung kurz- und mittelfristig aktivierbar. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Norden der Kernstadt zwingend, um sowohl den mittelfristigen Bedarf bis 2030 als auch die perspektivische Versorgung bis 2040 sicherzustellen.

Das Erweiterungsgebiet „Platanenallee nördlich / Krumbacher Straße“ erfüllt diese Aufgabe in mehrfacher Hinsicht: Es grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an, ermöglicht eine kompakte, flächensparende Entwicklung und integriert mit Grundschule, Kindertagesstätte und Nahversorgungsmarkt zentrale Infrastrukturfunktionen. Um kurzfristig Baurecht zu schaffen und gleichzeitig den Grundsatz der Flächenschonung zu wahren, wird die Neuausweisung im Rahmen der 17. FNP-Änderung gestaltet. Für die neu benötigten 5,1 ha Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden gleichwertige, nachweislich für die Erschließung ungeeignete Bauflächen an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (vgl. Kap. 7.1 Flächentausch). Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 3.1 G, 3.2 Z) und trägt zugleich den städtebaulichen Entwicklungszielen des Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“ Rechnung.



Flächenpotenziale

- Innenentwicklungspotenziale
- Potenziale aus dem Flächennutzungsplan

Stand: April 2025
Quelle: Stadt Mindelheim, eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Stadt Mindelheim
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2025



Abbildung 5: Potentialflächen im Stadtgebiet, ohne Maßstab (Büro Dr. Heider 2025)

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient somit der langfristigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in Mindelheim und ist ein wichtiger Schritt zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Rahmen des Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“.

6 Standortalternativenprüfung

Die Wahl des Standortes für die geplante Siedlungserweiterung im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mindelheim erfolgte unter Berücksichtigung zahlreicher Restriktionen und städtebaulicher Zielsetzungen. Die Stadt Mindelheim plant die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer Bildungseinrichtung und

Betreuungsangeboten, um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern und ein gut an die städtische Infrastruktur angebundenes Quartier zu schaffen.

Für die Standortwahl wurden mehrere Standortfaktoren untersucht. Die Analyse zeigte jedoch, dass große Restriktionen die Auswahl geeigneter Flächen erheblich einschränken. Im Osten der Stadt befinden sich ausgedehnte Gewerbeflächen, die eine Siedlungserweiterung in diese Richtung unpraktisch machen. Diese Flächen erfordern eine klare Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen, um negative Auswirkungen wie Lärm und Emissionen auf potenzielle Wohngebiete zu vermeiden. Zudem ist östlich von Mindelheim eine Ostumfahrung der B 16 geplant, die zusätzlichen Raum beansprucht und weitere Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit von Flächen für Wohnzwecke mit sich bringt. Die geplante Verkehrsführung würde eine nahegelegene Wohnbebauung beeinträchtigen und erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz zur Folge haben.

Im Westen der Stadt sind naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Restriktionen maßgeblich. Dort befinden sich Gebiete, die aufgrund ihrer ökologischen und landschaftlichen Bedeutung rechtlich geschützt sind. Diese Flächen müssen freigehalten und als Grünland bewirtschaftet werden, was eine städtebauliche Nutzung für Wohnen ausschließt. Diese Einschränkungen verhindern eine westliche Expansion der Siedlungsentwicklung und tragen dazu bei, dass nur der Norden der Stadt für eine weitere städtebauliche Entwicklung infrage kommt.

Angesichts dieser Restriktionen und der Notwendigkeit, die Siedlungsentwicklung der Stadt Mindelheim nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten, wurde der Bereich „Platanenallee nördlich Krumbacher Straße östlich“ als optimaler Standort bestimmt. Der gewählte Standort liegt nördlich an das bestehende Wohngebiet an und ermöglicht eine nahtlose Fortführung der Siedlungsstruktur. Zudem ist der Standort gut an die städtische Infrastruktur angebunden und bietet durch die Nähe zu einem Hauptfuß- und Radweg eine hohe Erreichbarkeit.

Darüber hinaus entspricht der Standort den städtebaulichen Zielsetzungen des Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“, das die langfristige Entwicklung der Stadt plant und die Integration von Wohnraum, Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen fördert. Die Erweiterung nach Norden trägt maßgeblich dazu bei, die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mindelheim zu bedienen und die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt zu erreichen. Durch flächensparende Bebauungsformen wird eine nachhaltige Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht, was den Grundsätzen einer ressourcenschonenden und bedarfsgerechten Stadtentwicklung entspricht.

Insgesamt bietet der nördliche Standort die beste Möglichkeit, die geplanten Vorhaben umzusetzen, die städtebauliche Struktur Mindelheims zu stärken und gleichzeitig den gegebenen Restriktionen Rechnung zu tragen. Die Wahl dieses Standorts stellt sicher, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung Mindelheims sowohl den Bedürfnissen der Bevölkerung als auch den planerischen Vorgaben gerecht wird.

7 Gegenstand der FNP-Änderung

7.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim aus dem Jahr 2001 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weiterführend bildet der Flächennutzungsplan am südlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche mit einem übergeordneten Fuß- und Radweg ab.

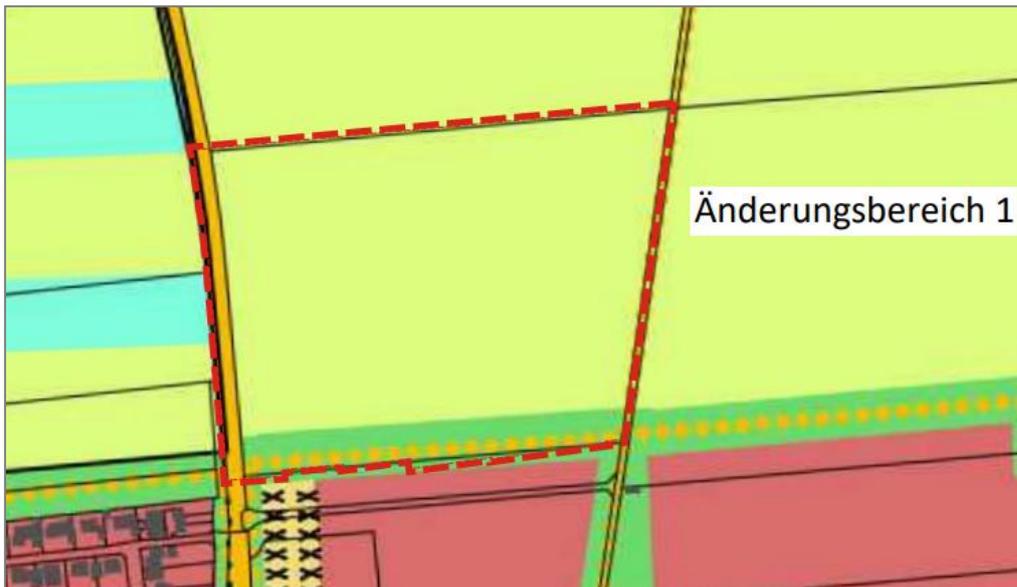


Abbildung 6: Änderungsbereich 1 Bestand, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)

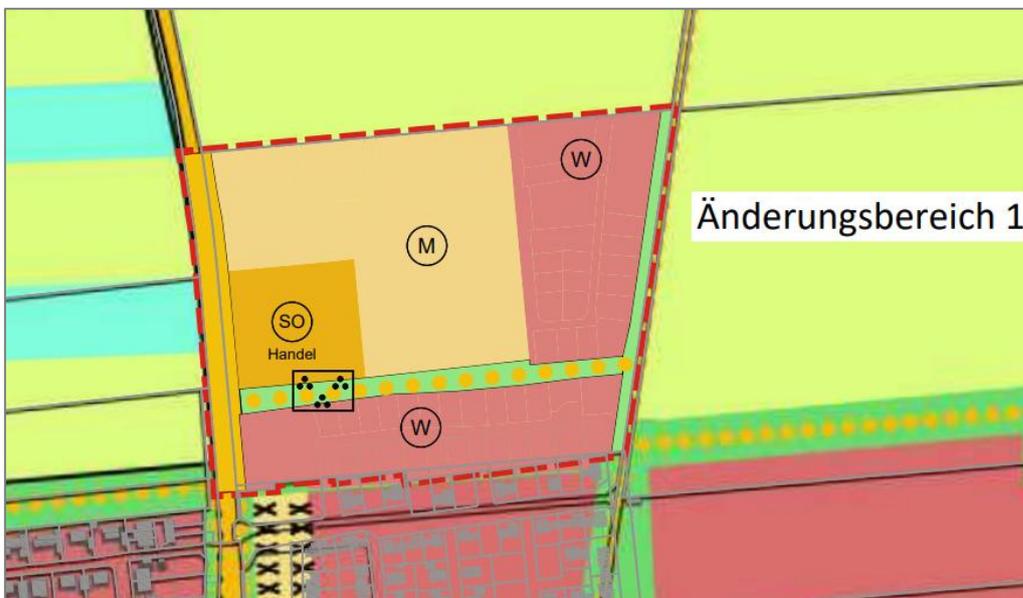


Abbildung 7: Änderungsbereich 1 Planung, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)

Entsprechend den Flächenausweisungen des Bebauungsplans Nr. 203-V und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203-VI „Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ soll die

Flächenausweisung des Flächennutzungsplans in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“, eine Wohnbaufläche sowie eine Mischbaufläche geändert werden.

7.2 Änderungsbereich 2

Um die Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im Umfang von insgesamt rund 5,1 ha planungsrechtlich abzusichern und zugleich das Flächenspargebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 3.1 G, 3.2 Z) einzuhalten, verfolgt die Stadt Mindelheim in der 17. FNP-Änderung das Instrument des Flächentauschs. Auf Grund des dringenden Wohnraumbedarfs werden neue Bauflächen aufgenommen und gleichzeitig gleichartige, aber nicht mehr aktivierbare Wohnbaudarstellungen im Flächennutzungsplan in gleichem oder größerem Umfang zurückgenommen.

Hierzu werden die bislang im nördlichen Stadtgebiet als Wohnbauflächen dargestellten Parzellen Fl. Nrn. 1693, 1695, 1696, 1696/2, 1697, 1697/2, 1698, 1698/2, 1838, 1840 und 1842 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Diese Flächen umfassen zusammen etwa 17,5 ha und sind weder durch Bebauungspläne noch durch Erschließungsverträge gebunden. Sie sind kurz- und mittelfristig nicht aktivierbar, weil die Grundstücke im Besitz mehrerer Eigentümer stehen, die nicht verkaufsbereit sind. Hinzu kommt eine ungünstige Erschließungslage: Die Grundstücke liegen am verkehrsfürtesten Abschnitt des im Rahmenplan vorgesehenen Erschließungskorridors, der die Krumbacher Straße mit der B 16 als West-Ost-Verbindung verbindet. Sie weisen damit verkehrs- und erschließungstechnisch die größte Entfernung zur zukünftigen Haupteerschließungsstraße auf und hätten den höchsten Erschließungsaufwand einschließlich einer neuen Anbindungsspanne mit Leitungsinfrastruktur zur Folge.

Demgegenüber grenzt das Entwicklungsgebiet „Platanenallee nördlich / Krumbacher Straße“ unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand, verfügt über eine leistungsfähige Anbindung an die Krumbacher Straße und kann in das bestehende ÖPNV-Netz eingebunden werden. Die Flächen befindet sich komplett im Eigentum der Congregatio Jesu, die das Baurecht zügig umsetzen möchten.

Durch die Rücknahme von 17,5 ha und die gleichzeitige Neudarstellung von 5,1 ha ergibt sich ein deutlicher Positivsaldo zugunsten der Freiraumfunktionen. Dabei bleibt der Flächennutzungsplan bilanziell nicht nur flächenneutral, sondern weist nach der Änderung sogar einen geringeren Vorrat an Wohnbaudarstellungen auf. Zugleich wird der angekündigten Neuaufstellung des über zwanzig Jahre alten FNP vorgegriffen, indem Potentiale gestrichen werden, deren Entwicklung auch künftig nicht realisierbar erscheint.



Abbildung 8: Änderungsbereich 2 Bestand „Nördlich des Brunnenwegs“, o. M. (Stadt Mindelheim 2001)

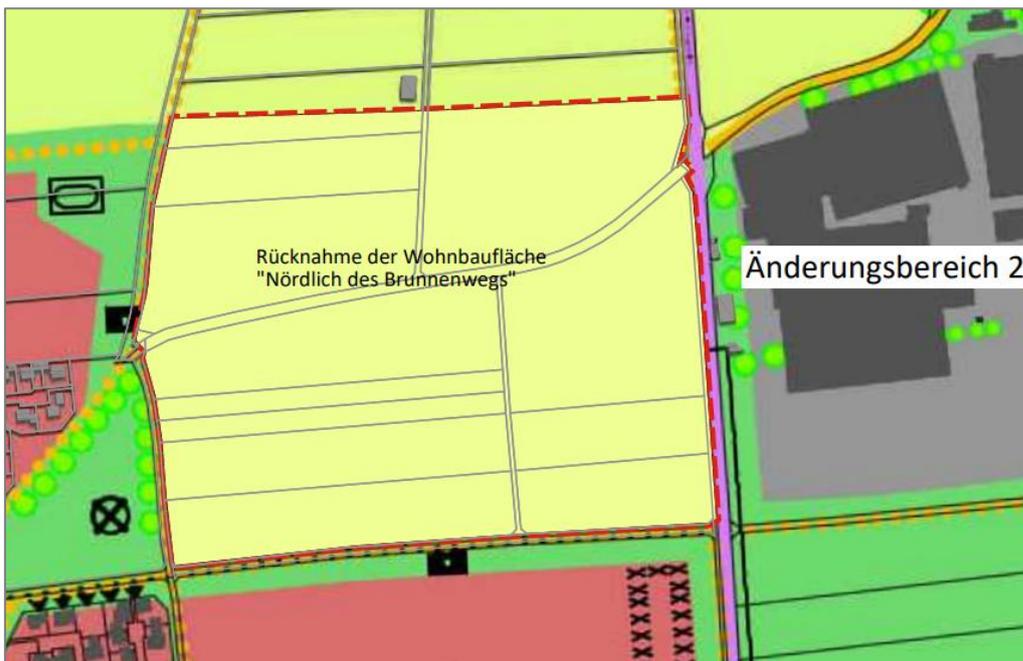


Abbildung 9: Änderungsbereich 2 Planung „Nördlich des Brunnenwegs“, o. M. (Stadt Mindelheim 2001)

8 Umweltbericht zur FNP-Änderung

Im Umweltbericht sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die auf Basis der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der vorliegende Umweltbericht ist auf die Flächennutzungsplanebene abgestimmt und in die

Begründung zur FNP-Änderung integriert. Auf der Flächennutzungsplan-Ebene können grundsätzlich nur die Rahmenbedingungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geschaffen werden. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lässt sich im Einzelnen der Nachweis führen, in welchem Umfang konkret Maßnahmen erforderlich sind, um die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewältigen. Für Inhalt und Ziel der FNP-Änderung, zur Beschreibung des Plangebietes und der übergeordneten Vorgaben sowie zur Alternativenprüfung wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kap. 1 bis Kap. 7 der Begründung verwiesen, um Redundanzen zu vermeiden.

8.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt (Schutzgüter)

Der geologische Untergrund im Planungsraum wird von hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter gebildet. Entsprechend der digitalen geologischen Karte besteht der Boden dementsprechend größtenteils aus Kies, wechselnd sandigen, steinigen und z. T. schwach schluffigen Gesteinen. Als Bodentyp dominiert vorwiegend Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm). Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude und Infrastrukturflächen haben negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich, wozu u. a. die Ertragsfähigkeit der Böden, das Potential des Bodens als Lebensraum, seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe zählen.

Durch den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes sowie eines Wohnquartiers auf derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen ergeben sich sicherbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild (Talraum), die sich westlich der Krumbacher Straße laut Flächennutzungsplan in direkter Umgebung an das Plangebiet anschließen. Die neuen Baukörper werden sich sowohl im Rahmen der Nah- als auch der Fernwirkung auf das Landschaftsbild auswirken und dieses nachhaltig beeinflussen.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPGs zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind (vgl. Tabelle 7):

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering bis mittel	mittel
Fläche	hoch	hoch
Boden	mittel	mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Luft und Klima	gering	mittel
Landschaft	gering	mittel bis hoch
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

8.2 Kompensationsbedarf

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Der errechnete Kompensationsbedarf für beide Projekte beträgt zum aktuellen Projektstand in Summe 82.274 Wertpunkte – dabei müssen 7.188 Wertpunkte für das Einzelhandelsprojekt der Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH und 75.086 Wertpunkte für die Entwicklung des Stadtquartiers auf den Flächen der Congregatio Jesu erbracht werden. Die erforderlichen Wertpunkte sollen außerhalb der beiden Geltungsbereiche und dessen weiterer Umgebung durch den Zukauf von Wertpunkten ausgeglichen werden. Zusätzlich besitzt die Stadt Mindelheim ein Ökokonto. Die räumliche Lage und Maßnahmenkonzeption der externen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Dies gilt auch für erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Schädigungsverbotes nach § 44 BNatschG.