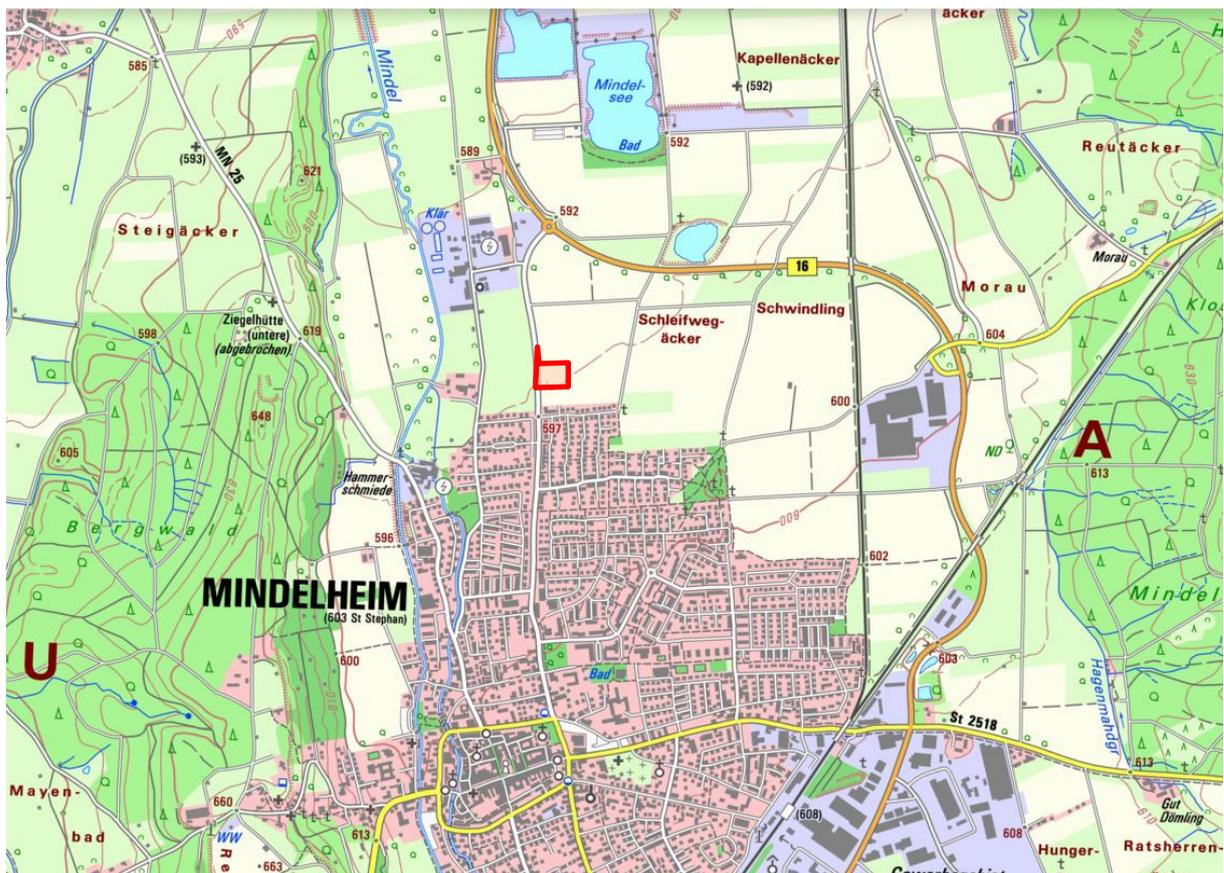


Stadt Mindelheim

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich "Krumbacher Straße östlich"

Satzung und Begründung  
Entwurf | Stand: 29.07.2025

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (BayBO)
- C. Begründung



## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich "Krumbacher Straße östlich"  
Satzung und 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](mailto:poststelle@mindelheim.de)

Web: [www.mindelheim.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Julian Branz - M.Sc. Geographie  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

---

*Julian Branz*  
*M.Sc. Geographie*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach BauGB</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>8</b>
2.1	Vorhabenbezug des Bebauungsplanes	8
2.2	Geltungsbereich	8
2.3	Art der baulichen Nutzung	8
2.4	Maß der baulichen Nutzung	9
2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.6	Flächen für Stellplätze	11
2.7	Verkehrsflächen	11
2.8	Versorgungsflächen	12
2.9	Grünflächen	12
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.12	Sonstige Festsetzungen	13
<b>3</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>16</b>
3.1	Hinweise durch Text	16
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)</b>	<b>21</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestalt baulicher Anlagen</b>	<b>21</b>
1.1	Dachgestaltung	21
1.2	Fassadengestaltung	21
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen und Automaten</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Grundstücksgestaltung</b>	<b>23</b>
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>24</b>
<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>24</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>26</b>
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	26

---

<b>2.2</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>31</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</b>	<b>31</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller</b>	<b>32</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>34</b>
<b>3.4</b>	<b>Bestehende Bebauungspläne</b>	<b>35</b>
<b>3.5</b>	<b>Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte</b>	<b>35</b>
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>36</b>
<b>4.1</b>	<b>Planungsvariante und Baukonzept</b>	<b>36</b>
<b>4.2</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>39</b>
<b>4.3</b>	<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>39</b>
<b>5</b>	<b>Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>40</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>40</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>42</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>43</b>
<b>5.4</b>	<b>Flächen für Stellplätze</b>	<b>44</b>
<b>5.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>44</b>
<b>5.6</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>45</b>
<b>5.7</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>45</b>
<b>5.8</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>47</b>
<b>5.9</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>47</b>
<b>6</b>	<b>Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>48</b>
<b>6.1</b>	<b>Äußere Gestalt baulicher Anlagen</b>	<b>48</b>
<b>6.2</b>	<b>Werbeanlagen und Automaten</b>	<b>49</b>
<b>6.3</b>	<b>Grundstücksgestaltung</b>	<b>49</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>50</b>
<b>8.1</b>	<b>Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>50</b>
<b>8.2</b>	<b>Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs</b>	<b>53</b>
<b>8.3</b>	<b>Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen</b>	<b>55</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>57</b>

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Städtebauliches Strukturkonzept „Mindelheim Nordost (o.M.) (Architekt Reiser)	24
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets in Mindelheim (o.M.) (StMFH Bayern)	26
Abbildung 3:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt (o.M.)	27
Abbildung 4:	Blick von Norden auf das Plangebiet mit Krumbacher Straße (o.M.)	30
Abbildung 5:	Blick von Osten auf das Plangebiet (o.M.)	30
Abbildung 6:	Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (o.M.) (RVDI, 2024)	33
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2001)	35
Abbildung 8:	Schutzgebiete (o.M.) (StMFH, 2024)	36
Abbildung 9:	Vorhaben- und Erschließungsplan (o.M.) (RK-Next Architekten, 2025)	38
Abbildung 10:	Schnitt/ Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan (o.M.) (RK-Next Architekten, 2025)	39

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Sortimentsliste der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2020)	41
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	50
Tabelle 3:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	53
Tabelle 4:	Ermittlung Planungsfaktor	54

---

## **A SATZUNG NACH BAUGB**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Mindelheim den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich „Krumbacher Straße östlich“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203-VI für den Bereich „Krumbacher Straße östlich“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nr. 1957 und 1950/5 der Gemarkung Mindelheim und hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI besteht aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich „Krumbacher Straße östlich“ bestehend aus dem Textteil (Seite 8 bis 57), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Stadtratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Mindelheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Dr. Stephan Winter

### **In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich „Krumbacher Straße östlich“ der Stadt Mindelheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Mindelheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Dr. Stephan Winter

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

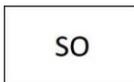
### 2.2 Geltungsbereich



**Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203-VI „Krumbacher Straße östlich“**

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### 2.3 Art der baulichen Nutzung



**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“**

gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 12 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt und ermöglicht die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Nahversorger) und der hierfür erforderlichen Gebäude, Anlagen und Freiflächen.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware). Die Gesamtverkaufsfläche darf eine Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> einschließlich 165 m<sup>2</sup> Backshop nicht überschreiten. Der Anteil der Non-Food-Ware darf nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche betragen, wobei der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Nichtlebensmittel nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeitende, die dem Lebensmittelmarkt zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren (z.B. Backvorbereitung), die dem Lebensmittelmarkt in der Grundfläche untergeordnet sind
- Untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei)
- Sanitärräume

- Werbeanlagen, die an der „Stätte der eigenen Leistung“ errichtet werden
- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze für PKW und Fahrräder

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

### Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche des Bauraumes darf durch die Grundfläche von vollflächig versiegelten Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Fahr-gassen sowie Anlieferungsrampen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 u. 3 BauNVO).

Als private Grünflächen ausgewiesene Grundstücksflächen sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche.

GFZ 0,4

### Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

hier: 0,4

(s. Planzeichnung)

GH =  
max. 8,5m

### Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in m

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

hier: 8,50 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) des Hauptgebäudes ist im zeichnerischen Teil in der entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Der höchste Punkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Dachhaut einschließlich einer etwaigen Attika.

Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Integralanlagen zur Abluft sowie Wärme- bzw. Kälteerzeugung um maximal 1,00 m überschritten werden.

ROK =  
+ 0,3 m

#### Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. 0,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.



#### Höhenbezugspunkt, 595,00 m ü. NHN

zur Ermittlung der Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

## 2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a

#### Abweichende Bauweise (a)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut Art. 6 BayBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO, sodass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



#### Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude) wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Überschreitung von 1,0 m zulässig.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Ausgenommen sind nutzungsbezogene Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradunterstellmöglichkeiten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a und notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO), sofern sie der Überdachung der

Stellplätze mit Photovoltaikanlagen dienen. Es wird hierzu auf die Zulässigkeit untergeordneter Nutzungen in Punkt 2.6 verwiesen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

## 2.6 Flächen für Stellplätze



### Abgrenzung für Stellplätze

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze nur in den entsprechend zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig.

Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Im Sondergebiet sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze auch folgende untergeordnete Nutzungen zulässig:

- Überdachungen mit Photovoltaikanlagen
- E-Ladesäulen
- Einkaufswagenboxen
- Packstation

## 2.7 Verkehrsflächen



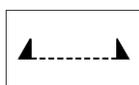
### Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Krumbacher Straße“.

Diese ist in befestigter Art und Weise (Asphaltdecke) auszuführen und umfasst die Umgestaltung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche. Hierbei wird auf die Erschließungsplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen.

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist aufgrund der wechselnden Bodenbeschaffenheit keine ausreichende Versickerung möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.



### Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Als Anschluss der Sondergebietsfläche (SO) an die öffentliche Verkehrsfläche „Krumbacher Straße“ wird eine Ein- und Ausfahrt mit max. 13,3 m Breite festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche sowie der Bereich für die Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.



**Straßenbegrenzungslinie**

## 2.8 Versorgungsflächen



**Anlagen für die Elektrizität**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan werden Versorgungsflächen für Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

## 2.9 Grünflächen

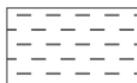


**Private Grünfläche**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist eine durchgängige Vegetationsdecke in Form einer extensiven Wiesenfläche anzulegen. In den entsprechend planzeichnerisch festgesetzten Bereichen sind Baumpflanzungen vorzunehmen, hierzu wird auf das Anpflanzgebot in Kap. 2.11 verwiesen.

Auf dieser Fläche sind Pflanzungen, nicht versiegelte Fußwege sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig. Darüber hinaus ist die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in diesen Bereichen zulässig.



**Versickerungsfläche, Planung**

Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Flächenversiegelungen sind unzulässig.

## 2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Bodenkundliche Baubegleitung**

Während der Bauzeit ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachkundige Person nach DIN 19639 vorzunehmen.

### Externe Ausgleichsmaß- nahmen

Gem. Umweltbericht, Kap. 4.2 ergibt sich für den Eingriff in die Flächen abzüglich des Planungsfaktors von 15 % ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 7.188 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Der errechnete Kompensationsbedarf von 7.188 Wertpunkten wird durch den Ankauf von Wertpunkten ausgeglichen.

## 2.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



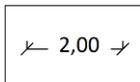
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Auf dem privaten Grundstück ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (der 2. Ordnung / mittelkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Lage der Baumstandorte ist variabel, wobei die Erreichbarkeit des Gebäudes für Rettungs- und Löschfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden darf.

Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahrten zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m<sup>2</sup> oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m<sup>2</sup> verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

## 2.12 Sonstige Festsetzungen



### Bemaßung in Metern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Insektenschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Erschließung sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Für private Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 3.000 K), wobei ein Spektrum von bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht zu bevorzugen ist, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken, z.B. durch den Einsatz von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern. Außerhalb der

Betriebszeiten des Betriebes ist die Beleuchtung abzuschalten oder mindestens um 70 % zu dimmen.

Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln  $> 70^\circ$  sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max.  $40^\circ\text{C}$  aufweisen.

Ggf. weitergehende Regelungen nach dem EU-Recht bleiben von den Festsetzungen nach Punkt 2.11 unberührt.

**Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Oberflächenbelag der Flächen des ruhenden Verkehrs (Parkplätze und Stellplätze) ist nur in versickerungsfähiger Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 ist zu beachten.

Die Zufahrten zu den Parkplätzen / Stellplätzen sind auch versiegelt zulässig.

**Kleintierschutz**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.

Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

An Fensterfronten und Fassadenöffnungen mit Glasflächen von  $> 2\text{ m}^2$  und  $> 50\text{ cm}$  Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

## Niederschlags- wasser

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den zugehörigen Verkehrsgrünflächen im Verfahren der Mulden- und Schachtversickerung mit vorgeschaltetem Filter- oder Absetzschacht zu versickern. Ausnahmen sind nur möglich, sofern eine Versickerung nachweislich aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew). Die Versickerung hat gemäß der Erschließungsplanung sowie unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere gemäß DWA-A 138-1 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) und DWA-M 153 („Hinweise zur Bemessung von Anlagen zur Behandlung von Regenwetterabflüssen in Siedlungsgebieten“), zu erfolgen. Letzteres ist zugleich heranzuziehen, um festzustellen, ob das anfallende Niederschlagswasser als verschmutzt oder unverschmutzt gilt und somit eine Vorbehandlung erforderlich ist.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Stellplätze und Fahrgassen sind zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden privaten Grünflächen anzulegen. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser und für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Von den vorliegenden Vorschriften unberührt gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen der "Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt werden. Sofern dies nicht zutreffen sollte, ist eine entsprechende Antragstellung unter Vorlage geeigneter Nachweise erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter [www.lfu.bayern.de/wasser/ben](http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben) die Möglichkeit, im Rahmen einer einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist. Das Ergebnis ist im Bau/Entwässerungsantrag zu vermerken.

Die direkte Einleitung von unbehandeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig, sofern nicht im Einzelfall wasserrechtlich zugelassen.

Realisierte Versickerungsflächen sind dauerhaft in vollem Umfang funktionstüchtig zu halten und dürfen nicht intensiv bepflanzt oder überbaut werden.

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Hinweise durch Text

##### Archäologie

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Die Stadt Mindelheim wird daher die Denkmalvermutung im Vorfeld in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde prüfen.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu unter: [200526\\_blf\\_d\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf](#) (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und

müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Aktuelle fachliche Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

#### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Bei der Baufeldfreimachung sind generell die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

#### **Abwehrender Brandschutz**

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu dem Objekt ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

[Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten von mindestens 1 600 l/min – objektspezifisch nachzuweisen und dauerhaft sicherzustellen.](#)

[Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Der Hydrantenabstand ist gemäß der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des Landesfeuerwehrverbands Bayern festzulegen.](#)

#### **Abwasser**

Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der im überplanten Gebiet geltenden Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Die Einleitung dieser Abwässer ist vorab mit dem Betreiber der öffentlichen

Abwasseranlage abzustimmen. Außerdem ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) besteht (Indirekteinleiter). Sollte dies der Fall sein, ist beim Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Beginn der Einleitung ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

## **Bodenschutz**

Durch das Vorhaben wird in einem hohen Maße in das Schutzgut Boden eingegriffen. Dementsprechend ist bei der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen soweit möglich zu berücksichtigen, dass diese auch dem Schutzgut Boden zugutekommen. Dies erfolgt bspw. durch Entsigelung oder Extensivierung von Flächen sowie die Wiedervernäsung von Moorböden.

### Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten.
- Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteilender Maßnahmen).
- Ein Befahren des Bodens ist zu unterlassen, sofern der Boden durch nasse Witterung oder entsprechende Bodenverhältnisse verdichtet oder anderweitig geschädigt werden könnte.

Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Es ist eine Massenbilanz zum anfallenden Bodenaushub zu erstellen und Verwertungswege des anfallenden Bodens sind im Vorfeld zu klären. Oberstes Ziel sollte dabei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche sein. Überschüssiger Boden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Oberboden darf nicht deponiert werden, sondern ist einer Verwertung zuzuführen. Es sind die BBodSchg und BBodSchV sind zu beachten.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Ein Bodenmassenausgleich auf dem Gelände ist anzustreben.

#### Bodenkundliche Baubegleitung

Während der Bauzeit ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachkundige Person erforderlich. Die jeweiligen Vorhabenträger der Bebauungspläne haben vor Baustart eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb (Oktober 2024)“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Ist die kommunale Niederschlagswassereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung

- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Stadt Mindelheim ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

**Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Mindelheim und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYERISCHER BAUORDNUNG (BAYBO)

### 1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

#### 1.1 Dachgestaltung

FD

**Zulässige Dachform: Flachdach (FD)**

DN=  
0-8°

**Zulässige Dachneigung: 0-8°**

Die Dachform und Dachneigung ist bei Nebenanlagen freibleibend.

**Dacheindeckung** Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu mindestens 50 % als Gründach auszuführen. Die Dachbegrünung erfolgt in Form einer mind. 8 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten (extensive Dachbegrünung). Erforderliche technische Anlagen zur Belichtung, Lüftung, Entwässerung sowie der Sonnenenergienutzung etc. sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

Technische Anlagen auf den Dächern, die der Belichtung, Belüftung, Entwässerung oder der Nutzung von Sonnenenergie dienen (z. B. Photovoltaikmodule, Oberlichter, RWA-Kuppeln, Lüftungseinrichtungen, Wartungseinrichtungen), bleiben bei der Berechnung des Anteils der begrünten Fläche unberücksichtigt, d. h. sie gelten als zulässige Unterbrechungen und führen nicht zu einer Reduzierung der Begrünpflichtung bezogen auf die übrige verfügbare Dachfläche.

Sollten die begrünten Dachflächen mit Solarmodulen bestückt werden, müssen diese aufgeständert werden.

Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien. Um Blendwirkungen zu vermeiden, sind reflexionsarme PV-Module zu verwenden.

#### 1.2 Fassadengestaltung

**Farbgestaltung** Maßgeblich für die nachfolgenden Festsetzungen zur Farbgestaltung ist das „RAL Design System Plus“.

Zusammenhängende Wandflächen oder Wandbekleidungen sind überwiegend einfarbig zu gestalten, wobei leichte Farbvariationen

innerhalb der Farbgruppe zulässig sind, um die typische Farbgebung des Einzelhändlers zu berücksichtigen. Die gewählte Hauptfassadenfarbe stellt die Grundfarbe des Gebäudes dar.

Als Grundfarben sind folgende Farben aus dem „RAL Design System Plus“ zulässig:

- Helligkeit > 60
- Buntheit < 40

Untergeordnete Wandflächen, die von der Hauptfassade baulich abgesetzt sind, vor- oder zurückspringen, dürfen gegenüber der Hauptfassade dunkler und bunter gestaltet werden (Akzentfarbe).

Fensterumrandungen, Fenstergewände und Sockel dürfen gegenüber der Hauptfassade andersfarbig gestaltet werden.

Alle Seiten eines Gebäudes sind in der gleichen Grundfarbe bzw. in der gleichen Farbkombination aus Grund- und Akzentfarben zu gestalten.

Bei der Verwendung von Holz, Naturstein oder Ziegelsichtmauerwerk in den jeweils natürlichen Farben sind die vorgenannten Farbtöne und Bestimmungen zu Kontrasten nicht anzuwenden.

#### **Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

## **2 Werbeanlagen und Automaten**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der zur Krumbacher Straße ausgerichteten Westfassade sowie an der Nord- und Südfassade angebracht werden. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Attika sein und eine Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> (senkrechte Projektion) nicht überschreiten

Freistehende Werbeanlagen sind in Form einer Stehle und Fahnen zulässig.

- Die zulässige Größe der Stehle beträgt eine Breite von 2,0 m und eine Höhe von 4,0 m.

- Für das Hauptgebäude sind bis zu 8 Fahnen auf der Grundstücksfläche zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben strahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)

Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

### 3 Grundstücksgestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zu begrünen. Die Abdeckung von Flächen mit Steinen und Schotter außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schotter- bzw. Steingarten) ist nicht zulässig.

**Einfriedungen** Die Höhe der Einfriedungen darf 0,8 m nicht überschreiten.  
Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist das natürliche oder gebaute Geländeniveau.

Einfriedungen sind in Form von freien Bepflanzungen und Hecken zulässig. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune bis max. 2,0 m Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie technische Anlagen und Lagerflächen vor Vandalismus und Diebstahl sichern.

Im Bereich der Sichtdreiecke der Ein- und Ausfahrtsbereiche dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der fertigen Zufahrtsstraße.

**Aufschüttungen und Abgrabungen** Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Anlage einer Rampe von ca. 1,0 m bis 1,5 m Höhe bzw. Tiefe sind ebenfalls zulässig.

Geländesprünge zwischen den Grundstücken sind zulässig sofern sie mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstücks abgestimmt sind. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf das Niveau des natürlichen Geländes auslaufen.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Mindelheim plant die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf Grundlage ihres als städtebauliche Entwicklungsplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“, um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die fortlaufende Siedlungsentwicklung und die Sicherstellung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Infrastruktur im Norden der Kernstadt.



Abbildung 1: Städtebauliches Strukturkonzept „Mindelheim Nordost (o.M.) (Architekt Reiser)

Wohnraum wird in Mindelheim stark nachgefragt. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen in den nächsten Jahren eine positive Entwicklung auf, weshalb von einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete mit flächensparenden Bauformen 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 soll neben Wohnbebauung mit Kindertagesstätte und Schule eine Nahversorgungseinrichtung für die künftige Wohnbevölkerung sowie die bereits in den letzten Jahren in Folge der dortigen Wohnbautätigkeit erheblich gewachsenen Bevölkerung vorgesehen werden. Die Stadt Mindelheim hat im Zuge der Erstellung des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes festgestellt, dass ein erhöhter Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen besteht, insbesondere im Bereich der Krumbacher Straße.

Die Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin diesen Bedarf durch den Neubau eines REWE-Marktes im neuen Bauquartier zu decken. Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1957 und 1950/5 der Gemarkung Mindelheim soll ein REWE-Markt als Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich eines Cafés / Backshops entstehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen, großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen und den rechtlichen Rahmen auf die konkrete Projektplanung einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. Der geplante Standort soll die fußläufige Grundversorgung insbesondere für den nördlichen und östlichen Teil der Kernstadt sowie die angrenzenden Neubaugebiete langfristig sicherstellen. Der Standort ist gut an die bestehende Verkehrsachse angebunden und wird durch eine separate Ein- und Ausfahrt von /zur Krumbacher Straße direkt zugänglich sein. Dies fördert eine städtebaulich sinnvolle Situierung der Versorgungseinrichtungen sowie eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels.

Das Ziel ist somit insbesondere eine qualitative hochwertige und in räumlicher Hinsicht gute Versorgung der Bevölkerung von Mindelheim sowie der umliegenden Ortschaften und Weiler mit Produkten des täglichen Bedarfs.

Zusammenfassung der Ziele und Erfordernisse der Planung:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung
- Umsetzung des städtebaulichen Strukturkonzepts "Mindelheim Nordost"
- Deckung des erhöhten Bedarfs an Nahversorgungseinrichtungen
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen
- Plansichernde Ausweisung und Sicherung des neuen Standorts als "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Die mittelschwäbische Kreisstadt Mindelheim liegt zentral gelegen im Landkreis Unterallgäu und gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Mindelheim liegt etwa 23 km Luftlinie östlich von Memmingen, 20 km nordwestlich von Kaufbeuren, nördlich der Bundesautobahn 96 und hat rund 16.300 Einwohner.

Der Vorhabenstandort für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Mindelheim östlich der Krumbacher Straße und rund 450 m südwestlich der Bundesstraße 16. Das Zentrum der Stadt Mindelheim liegt in rund 1,3 km Entfernung südlich vom Plangebiet. Aufgrund der offenen Landschaft und flachen Topographie ist das Plangebiet aus nördlicher Richtung kommend gut einsehbar und planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI wird gleichzeitig mit dem Angebots-Bebauungsplan 203-V aufgestellt, um die Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen. Im Süden grenzen die beiden aufzustellenden Bebauungspläne an bestehende Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau an. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

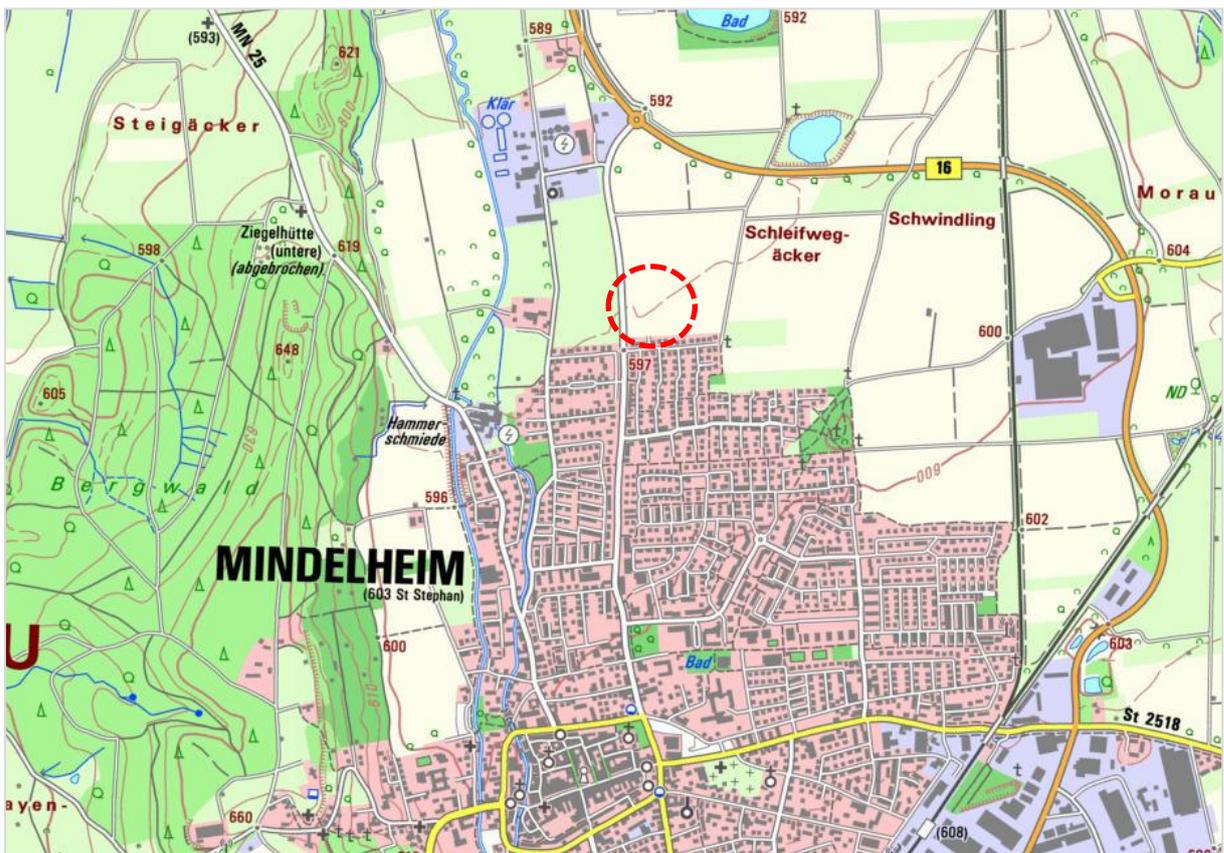


Abbildung 2: Lage des Plangebiets in Mindelheim (o.M.) (StMFH Bayern)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst Teilflächen der Flurstücks Nr. 1957 und 1950/5 in der Gemarkung Mindelheim mit einer Größe von ca. 1,1 ha.

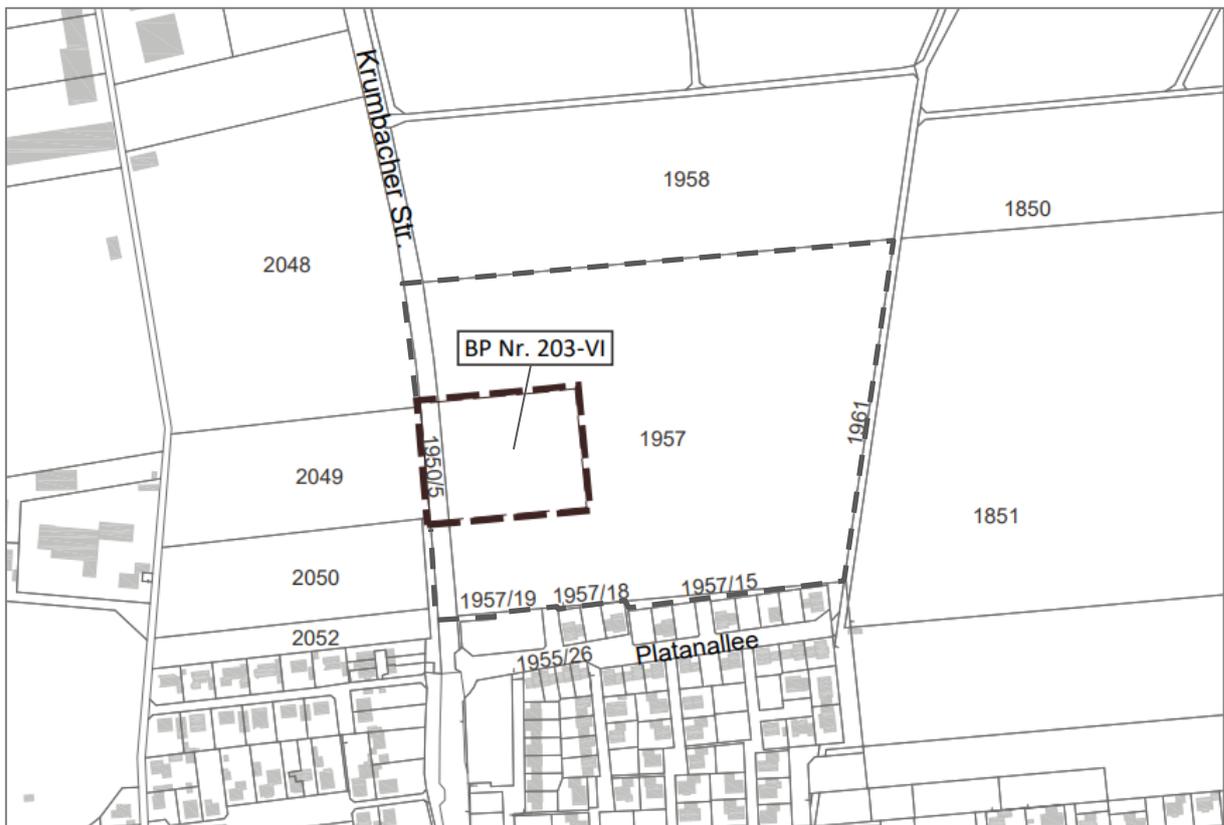


Abbildung 3: Geltungsbereich im Katasterauschnitt (o.M.)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Die unbebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs befindet sich die Krumbacher Straße, welche als öffentliche Verkehrsfläche dient. Darüber hinaus schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- und Ackerflächen an das Plangebiet an. In rund 200 m westlicher Richtung ist ein landwirtschaftlicher Betrieb und in rund 350 m nordwestlicher Richtung sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen, darunter eine Kläranlage, ein Wertstoffhof und eine Futtertrocknungsanlage zu verorten. Das unmittelbare Umfeld des Planvorhabens ist in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung ebenfalls von ackerbaulichen Flächen geprägt. Weiter südlich, entlang der Krumbacher Straße und der Platanallee, befinden sich ausgedehnte Wohngebiete. Diese bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern größtenteils in Form von Kettenhausbebauungen sowie Geschosswohnungsbauten. Diese Wohngebiete sind Teil des Bebauungsplanes 203-IV und sind größtenteils bereits bebaut oder befinden sich in der Fertigstellung.

### 2.2.2 Verkehrserschließung

Der geplante Nahversorgungsstandort ist durch die Lage an der Krumbacher Straße, einer Hauptverkehrsachse des Mindelheimer Stadtgebiets, sowohl innerhalb des Kernorts als auch vom weiteren Stadtgebiet für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Die Krumbacher Straße dient als

Zubringer zur weiter nördlich verlaufenden Bundesstraße 16, wodurch der Lebensmittelmarkt auch für das nördliche Umland zu erreichen ist. Für den ruhenden Verkehr sind direkt am Vorhabenstandort ausreichend Stellplätze vorgesehen. Es werden rund 100 PKW-Stellplätze ebenerdig bereitgestellt. Diese Stellplätze sollen teilweise mit Elektroladesäulen ausgestattet werden.

Die Anbindung an den örtlichen ÖPNV erfolgt durch das Busnetz des Verkehrsverbundes Mittelschwaben. In unmittelbarer Nähe, etwa 150 bis 200 Meter vom Vorhaben entfernt, befindet sich die Bushaltestelle "Mindelheim, Siedlung" der Buslinie 819. Diese Haltestelle wird regelmäßig von Bussen angefahren und gewährleistet eine ortsübliche Anbindung an das Stadtgebiet und das Umland.

Der Standort ist auch zu Fuß oder per Fahrrad zugänglich, allerdings steht momentan entlang der Krumbacher Straße auf Höhe des Vorhabenstandorts noch kein separater Fuß- und Radweg zur Verfügung. Mit der Planung des Nahversorgungsstandorts ist jedoch die Errichtung eines separaten Fuß- und Radwegs vorgesehen, um eine sichere Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Diese umfassende verkehrliche Erschließung stellt sicher, dass der geplante Lebensmittelmarkt für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar sein wird und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet wird.

### **2.2.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist derzeit unerschlossen und verfügt über keine Anbindung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Zur Realisierung des Vorhabens sind entsprechende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, um die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Telekommunikation sowie die Entsorgung von Abwasser sicherzustellen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Ableitung des Schmutzwassers sind neue Leitungsanschlüsse an das bestehende Wasser- und Kanalnetz der Stadt Mindelheim herzustellen. Im Rahmen der weiteren Planung wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept gemäß den technischen Regelwerken (insbesondere DIN 1986-100 sowie DWA-A 138 für Regenwasserbewirtschaftung) durch das Ingenieurbüro Steinbacher Consult mit dem Stand vom 28.03.2025 ausgearbeitet (siehe Kap. 4 der Begründung). **Das Baugebiet wird im getrennten System entwässert. Häusliches Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage Mindelheim zugeführt. Die Stadt überprüft im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung die Kapazität der Kläranlage und weist die ausreichende Kapazität im folgenden Genehmigungsverfahren nach. Für nicht hausabwasserähnliche Abwässer aus gewerblichen oder sonstigen Einrichtungen sind die Einleitbedingungen der städtischen Entwässerungssatzung einzuhalten und vorab mit den Stadtwerken abzustimmen**

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

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des geplanten Lebensmittelmarktes ist ein Netzanschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz herzustellen. In Abhängigkeit vom Leistungsbedarf des Vorhabens wird eine zusätzliche Trafostation erforderlich.

Im Bereich der Krumbacher Straße verlaufen ein LWL-Kabel (Lichtwellenleiter) sowie zwei T+KD-Kabel. Für die Telekommunikationsanbindung ist eine Erschließung des Plangebietes durch Herstellung entsprechender Hausanschlüsse vorgesehen. Eine Versorgung mit Breitbandinternet kann somit über die Anbindung an die bestehenden Glasfaserleitungen sichergestellt werden. Weitere Ausbaumaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

#### **2.2.4 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind bislang weder Bau- noch Bodendenkmäler nachgewiesen. Aufgrund einzelner Oberflächenfunde wird jedoch ein bislang unerforschter Siedlungszusammenhang vermutet. Zur Klärung des Denkmalverdachts wird eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung durchgeführt. Die hierfür erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG liegt mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 06.02.2025 bereits vor.

#### **2.2.5 Immissionen**

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Immissionsschutzes und somit des Schallschutzes sowie der Staub- und Geruchsimmissionen, zu berücksichtigen.

Umliegend befinden sich schutzbedürftige Nutzungen im urbanen Gebiet sowie in allgemeinem und reinem Wohngebiet. Als gewerbliche Anlage unterliegt der Betrieb den Regelungsmechanismen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Es wird daher eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, mit der die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wird.

Zudem liegen im weiteren Umfeld des Entwicklungsgebiets nördlich und westlich mehrere geruchsemitternde Anlagen. Zu nennen ist die kommunale Kläranlage, die Futtertrocknung Mindelheim eG, eine Biogasanlage, eine Bullenmast, der kommunale Wertstoffhof und eine Landwirtschaft mit Milchviehhaltung. Im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung ist zu prüfen, ob aus den bestehenden Anlagen und Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen i. S. der Anforderungen der TA Luft auf das Plangebiet zu erwarten sind, und ob dort die Immissionswerte der TA Luft für Gerüche eingehalten sind. Sonstige relevante Geruchemittler sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Eine weitergehende Vorbelastungsermittlung ist daher entbehrlich.

## 2.2.6 Impressionen Plangebiet



Abbildung 4: Blick von Norden auf das Plangebiet mit Krumbacher Straße (o.M.)



Abbildung 5: Blick von Osten auf das Plangebiet (o.M.)

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 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)).
- 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)).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1 (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)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 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)).
- 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)).
- (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn 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 (Z)). Soweit sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 (Z)).

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 parallele 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 Planung des Marktes berücksichtigt zudem flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Bereich „Mindelheim Nordost“.

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**

Die Stadt Mindelheim ist im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes eingestuft. [Das in das neue Stadtquartier integrierte Plangebiet liegt innerhalb eines durch den Regionalplan Donau-Iller festgelegten Vorbehaltsgebiets für Erholung. Daraus folgt, dass den Belangen Erholung, Landschaftsbild sowie der Minimierung von Umweltbelastungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Die beiden Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 203-VI und Bebauungsplan Nr. 203-V für das neue Stadtquartier tragen diesen Anforderungen in mehrfacher Hinsicht Rechnung. Zum einen werden mit zwei durchgängigen Ost-West- und](#)

Süd-Ost-Grünachsen, mehreren Frei- und Grünflächen für die Freizeitnutzung und die Versickerung von Niederschlagswasser sowie mit Bäumen bepflanzten Grundstücken ein Freiraumsystem geschaffen, das sowohl ökologische Ausgleichsfunktionen als auch landschaftlich attraktive Erholungs- und Aufenthaltsräume bietet. Die Grünflächen werden extensiv angelegt, mit artenreichen Saatmischungen eingesät und pflegeextensiv bewirtschaftet. Der ruhende Verkehr wird im Geschosswohnungsbau überwiegend in Tiefgaragen untergebracht; oberirdische Stellplätze erhalten Baumdächer, wodurch versiegelte Flächen minimiert und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden. Auch im Hinblick auf den Lärmschutz entspricht das Konzept den Vorgaben des Regionalplans. Die straßenseitige Bebauung übernimmt als baulicher Schallschutzriegel die Abschirmung der rückwärtigen Wohngebiete. Schließlich bindet das neue Fuß- und Radwegenetz das Quartier an bestehende Freizeitrouten an und schafft damit zusätzliche, barrierearme Erholungsangebote für die Bevölkerung.

Der Regionalplan Donau-Iller trifft zu Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe folgende Aussagen:

Laut Regionalplan dürfen Flächen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich (B IV 2.2 (Z)). Mindelheim als ausgewiesenes Mittelzentrum erfüllt diese Bedingung. Das Vorhaben trägt zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen Mindelheims bei und unterstützt die flächendeckende Grundversorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum.

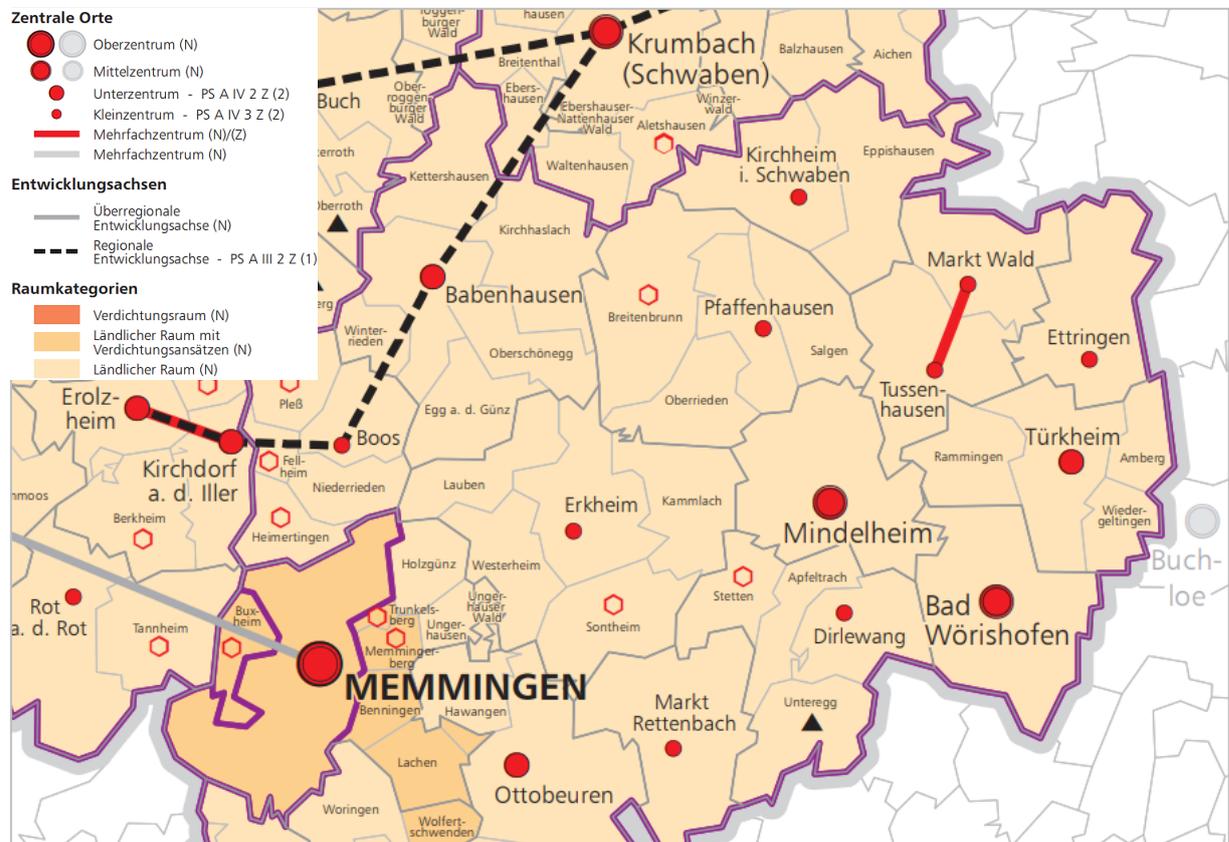


Abbildung 6: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (o.M.) (RVDI, 2024)

Der Regionalplan legt weiter fest, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden dürfen. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind (B IV 2.3 (Z)). Der geplante Standort des REWE-Marktes befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns Mindelheims. Da der Markt auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung des neuen Stadtquartiers und der weiteren zukünftigen Baulandentwicklung nach Nord-Ost abzielt und keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder andere Kommunen zu erwarten sind, erfüllt das Vorhaben auch in diesem Punkt die Anforderungen des Regionalplans.

Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient (B IV 2.4 (Z)). Der geplante REWE-Markt wird im Rahmen des Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ realisiert, das eine langfristige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils vorsieht. Der Standort ist damit als städtebaulich integriert zu betrachten und entspricht den Vorgaben des Regionalplans.

Sollten Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne angesiedelt werden, müssen zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m<sup>2</sup>, begrenzt werden (B IV 2.7 (Z)). In Kapitel 2.3 des Bebauungsplans wird daher festgesetzt, dass der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Nichtlebensmittel 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben in Mindelheim entspricht in vollem Umfang den Zielen des Regionalplans der Region Donau-Iller. Es stärkt die Funktion von Mindelheim als Mittelzentrum, fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und sichert die Nahversorgung der Bevölkerung.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtsbeständige Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim aus dem Jahr 2001 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

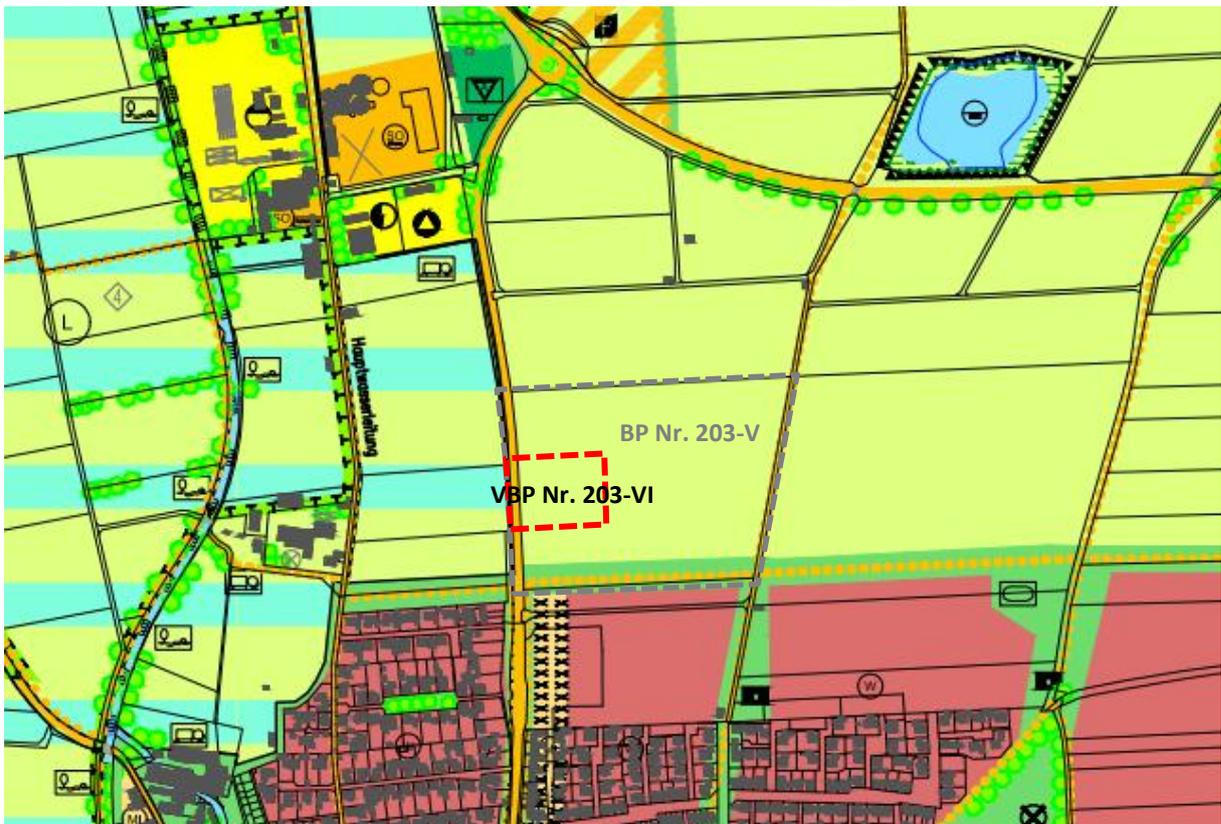


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2001)

Er wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ geändert. Am südlichen Rand des Plangebiets liegt im geltenden Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit einem Hauptverbindungswege für Fußgänger und Radfahrer, die in den Bebauungsplan etwas weiter nördlich integriert wird. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 203 IV „Bereich Krumbacher Straße östlich, Kapellenweg westlich“, der Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festsetzt.

### 3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet selbst und dessen 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 Geltungsbereich 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. Ein baulicher Eingriff in die Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden.

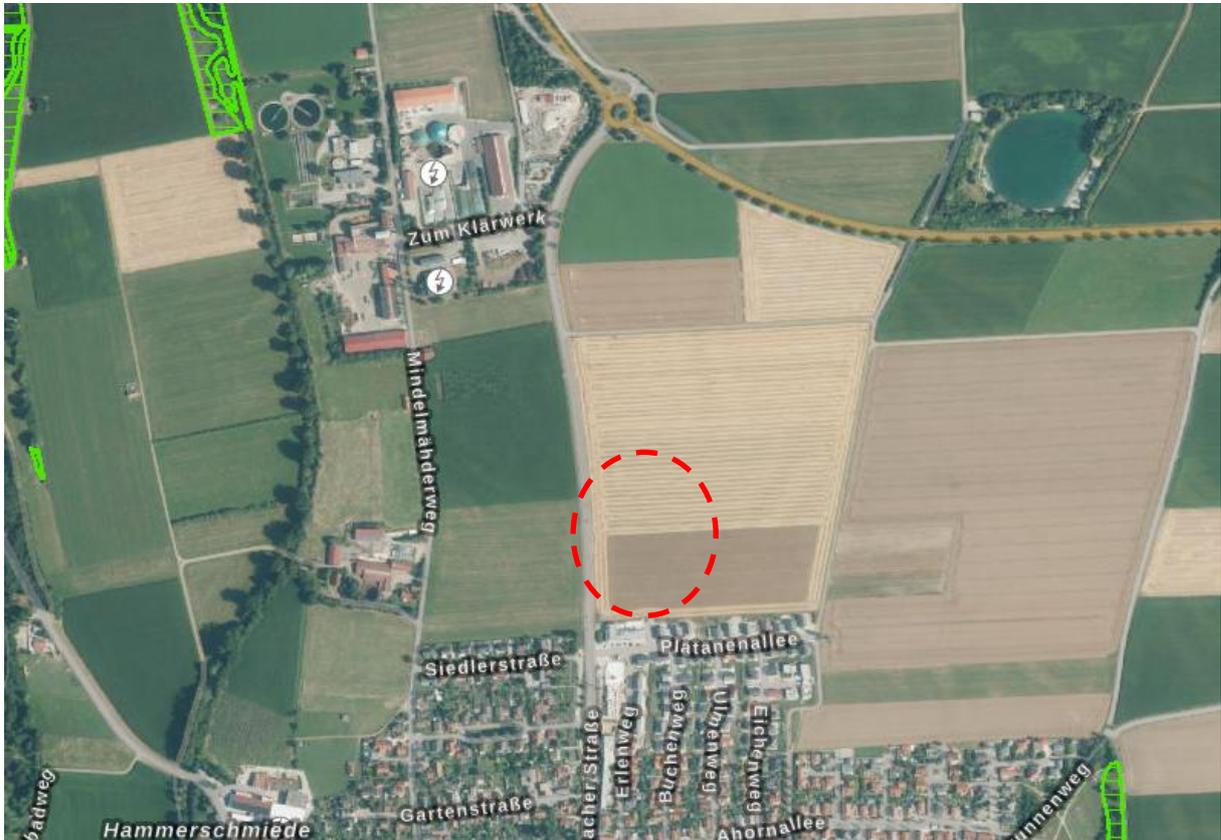


Abbildung 8: Schutzgebiete (o.M.) (StMFH, 2024)

Weiterhin liegt der Bereich der geplanten Bebauung nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und Wasserschutzgebiet. Obwohl der Geltungsbereich westlich an einen wassersensiblen Bereich der Mindel grenzt, ist das Plangebiet selbst nicht davon betroffen. Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt; Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse, Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu Überschwemmungsgebieten gibt es jedoch keine definierten Risiken oder rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Planungsvariante und Bauungskonzept

Die Stadt Mindelheim beabsichtigt, im Nord-Osten der Stadt ein neues Stadtquartier mit Wohnnutzung, Nahversorger, Kindertagesstätte und Grundschule zu entwickeln. In einem ersten Abschnitt soll Baurecht für einen Nahversorger, die Kindertagesstätte und die Grundschule sowie für verdichtete Einfamilienhäuser / Reihenhäuser / Kettenhäuser und Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Mindelheim Nordost“ untersuchte die Stadt

Mindelheim im Jahr 2022 die potentiellen und strukturellen Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Der Planungsbereich stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung dar. Grundsätzlich sieht die Stadt bis zum Jahr 2050 einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen. [Laut der aktualisierten Wohnflächenbedarfsanalyse vom 06.05.2025 sind auf den Reserveflächen der Stadt Mindelheim mit kurz- und mittelfristiger Verfügbarkeitsperspektive lediglich 35 Wohnungen für eine Bevölkerung von 76 Einwohnern realisierbar. Der Wohnungsbedarf der Stadt Mindelheim bis 2030 beträgt jedoch 405 Wohnungen \(inklusive Ersatzbedarf\) für eine erwartete Bevölkerungszunahme von 669 Einwohnern. Dieser Bedarf übersteigt die auf kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau in Betracht kommenden Reserve- und Potenzialflächen um ein Vielfaches.](#)

Im Auftrag der Stadt wurde von Herrn Architekt Reiser auf der Basis des Entwicklungskonzeptes für einen ersten Teilbereich an der Krumbacher Straße ein städtebaulicher Rahmenplan in mehreren Varianten mit einer optimierten Flächenausnutzung erarbeitet, der in mehreren Schritten realisiert werden soll. Der als Grundlage für den Bebauungsplan dienende letzte Stand ist mit Variante 7 bezeichnet und beinhaltet Flächen für eine 5-8-gruppige Kindertagesstätte sowie eine 3-zügige Grundschule mit Zweifach-Turnhalle und Sportplatz, für einen Nahversorger mit Backshop/ Café und Stellplätzen sowie Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau.

#### **4.1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bezüglich der Realisierung des Nahversorgers beabsichtigt der Projektentwickler AURIGA den Erwerb einer Fläche von rund 8.500 m<sup>2</sup> für einen REWE-Vollsortimenter auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1957. Die zunächst angedachte Realisierung des Nahversorgers durch AURIGA direkt nördlich anschließend an das bestehende Baugebiet an der Platanenallee hätte eine Weiterführung des bereits vorgehaltenen Straßenanschlusses aus dem bestehenden Baugebiet verhindert. Insofern wird die im Rahmenplan vorgesehene, nach Norden verschobene Lage weiterverfolgt. Das beantragte Vorhaben, das den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 122 BauGB zu Grunde liegt, konkretisiert die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Eingangsfassade orientiert sich zur Krumbacher Straße, die geschlossene Rückwand zum Sportplatz und Pausenhof der Grundschule. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Anlieferung) festzusetzen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Nahversorgers als Vollsortimenter mit einer Grundfläche von rund 2.800 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche (einschl. Backshop) von 2.000 m<sup>2</sup>. Dazu beinhaltet die Planung die Schaffung von 105 ebenerdigen Stellplätzen, die über eine direkte, separate Anbindung an die Krumbacher Straße erschlossen sind. Hierzu werden Abbiegespuren von der Krumbacher Straße auf die Parkfläche des Nahversorgers erforderlich. Darüber hinaus ist der Nahversorger zu Fuß und mit dem Rad über öffentliche Gehwege von der Kita kommend und vom südlich gelegenen Wohngebiet her zu erreichen. Die innere Erschließung bleibt dem Konzept des Vorhabenträgers vorbehalten, wobei die Versiegelung durch Straßen, Wege und Kundenstellplätze entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering zu halten ist.



Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan (o.M.) (RK-Next Architekten, 2025)



VORABZUG

Abbildung 10: Schnitt/Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan (o.M.) (RK-Next Architekten, 2025)

## 4.2 Immissionsschutz

Umliegend befinden sich schutzbedürftige Nutzungen im urbanen Gebiet sowie in allgemeinem Wohngebiet. Als gewerbliche Anlage unterliegt der Betrieb den Regelungsmechanismen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, mit der die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wird.

Anhand von einschlägigen Literaturangaben sowie Richtlinien wurde eine Emissionsprognose (EM-Plan, 29.04.2025) für alle maßgebenden Schallquellen erstellt und eine Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 an insgesamt sieben maßgeblichen Immissionsorten durchgeführt. Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm unter Berücksichtigung des zur Verfügung gestellten Betriebskonzepts eingehalten werden. Die zu erwartenden Beurteilungspegel liegen mindestens rd. 6 dB unter den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten. Eine Untersuchung der gewerblichen Vorbelastung wird nicht erforderlich. Die durch den REWE-Markt induzierten Verkehre vermischen sich auf der Krumbacher Straße mit dem übrigen Verkehr. Überlegungen hinsichtlich verkehrslenkender Maßnahmen erübrigen sich.

## 4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Steinbacher Consult erarbeitet. Das Konzept basiert auf den geltenden technischen Regelwerken sowie den Vorgaben der örtlich zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und dient der Ermittlung und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung und Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Wasserleitung, die entlang der Krumbacher Straße geführt wird. Der Anschluss an das bestehende städtische Wasserversorgungsnetz erfolgt auf Höhe der Kreuzung Krumbacher Straße / Platanenallee. Die Anbindung des Nahversorgers erfolgt über einen separaten Hausanschluss auf Höhe der geplanten Zufahrtsstraße. Die Leitungsführung wird in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger festgelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal abgeführt. Dieser Kanal wird im Rahmen der Erschließung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 203-V hergestellt. Der Schmutzwasserkanal leitet die Abwässer in Richtung der kommunalen Kläranlage im Nordwesten des Stadtgebiets. Der Anschluss des Grundstücks des Nahversorgers sowie der übrigen Bauflächen erfolgt über entsprechende Grundstücksanschlüsse, die an den neu errichteten Hauptsammler angebunden werden. Die Einhaltung der Entwässerungssatzung der Stadt Mindelheim sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik wird sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse sowie wasserwirtschaftlicher Anforderungen zu versickern. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird **sowohl in Versickerungsmulden, die straßenbegleitend im öffentlichen Verkehrsgrün vorgesehen sind, geführt und dort oberflächlich versickert als**

auch, dort wo oberflächige Versickerung aus Platz- und hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist, in Sickerschächte zu Versickerung gebracht. Das auf privatem Grund anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Stellplatzflächen des Nahversorgers werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt, um eine Reduzierung des Oberflächenabflusses zu erreichen. Darüber hinaus ist auf dem Flachdach des Nahversorgers eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die einen Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verzögerung des Abflusses sowie eine Verdunstung leistet.

## 5 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsstruktur ist keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuzuordnen und kann weiterhin auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser wesentlichen Unterscheidung von den übrigen Baugebietstypen erfolgt die Festsetzung des Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“. Allgemein zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln,
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeitende, die dem Lebensmittelmarkt zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind,
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren (z.B. Backvorbereitung), die dem Lebensmittelmarkt in der Grundfläche untergeordnet sind,
- Untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei),
- Sanitärräume,
- Werbeanlagen, die an der „Stätte der eigenen Leistung“ errichtet werden,
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen,
- Stellplätze

Diese entsprechen dem Vorhabenzweck bzw. sind maßgeblich für die Umsetzung des Vorhabens. Alle anderen Nutzungen nach der Einordnung der Baunutzungsverordnung sind unzulässig.

Der Anteil an Non-Food-Waren darf maximal 20 % der Verkaufsfläche betragen, wobei der Anteil an zentrenrelevanten Nichtlebensmitteln nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche ausmachen darf. Diese

Einschränkungen des Warenangebots basieren auf der sogenannten Mindelheimer Sortimentsliste. Zur Einstufung der Innenstadtrelevanz von Sortimenten in Mindelheim wurde im Rahmen des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) – Einzelhandelskonzept im Jahr 2020 eine umfassende Bewertung der räumlichen Bestandsstruktur, der sortimentsbezogenen Ausstattung im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt vorgenommen, die letztlich in die Erstellung der Sortimentsliste mündete. Demnach sind für die Stadt Mindelheim folgende Sortimente als innenstadtrelevant (zentrenrelevant) bzw. nicht innenstadtrelevant einzustufen:

*Tabelle 1: Sortimentsliste der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2020)*

innenstadtrelevante Sortimente	nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Baby- und Kinderartikel	Autoteile und Autozubehör
Bekleidung	Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Blumen, Floristik	Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Elektronikartikel ('braune und weiße Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film)	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren	Leuchten und Zubehör
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Küchen
Lederwaren	
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	
Schuhe	
Spielwaren	
Sport- und Campingartikel	
Uhren und Schmuck	
<b>innenstadtrelevant und zudem auch nahversorgungsrelevant:</b>	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	
Arzneimittel, medizin. und orthopäd. Produkte	
Tiernahrung, zoologischer Bedarf	

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe  $GH_{max}$ , maximale Wandhöhe  $WH_{max}$ ) und der maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (ROK EG) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist darauf ausgerichtet, den Eingriff in die natürliche Umgebung möglichst gering zu halten und gleichzeitig eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch bestimmte bauliche Anlagen, wie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 Prozent überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Um eine angemessene Anzahl von Stellplätzen und Zufahrten zu schaffen, die für den Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wird festgesetzt, dass durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Zufahrten und bauliche Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO darstellen, die Grundflächenzahl auf bis zu 1,0 erhöht wird. Die Stellplatzanzahl soll so bemessen sein, dass der ruhende Verkehr aus den öffentlichen Bereichen ferngehalten wird. Hierbei sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. **Zwischen und um die Stellplatzreihen werden großzügige private Grünflächen mit extensiver Pflege sowie Baumpflanzung festgesetzt. Durch diese Kombination aus teilversickerungsfähigen Oberflächen und begleitender Durchgrünung wird trotz der Flächenüberschreitung eine**

wirksame Regenwasserversickerung und eine Schonung des Bodens erreicht. Die Zufahrtsbereiche und Fahrgassen zwischen den Stellplätzen sind in der Regel in versiegelter Form (Asphalt) ausgeführt.

Die GFZ von 0,4 ist auf den eingeschossigen Baukörper eines großflächigen Lebensmittelmarktes zugeschnitten und ermöglicht die Realisierung der erforderlichen Verkaufs-, Lager-, Sozial und Technikflächen unter Beibehaltung einer maßvollen baulichen Dichte, die ausreichend Freiflächen für Stellplätze, Begrünung und Regenwassermanagement belässt. Die Festsetzung entspricht damit den funktionalen Anforderungen des Vorhabens.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 8,50 m dient der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Einfügung des Baukörpers in die geplante Quartiersstruktur und in das sich entwickelnde Umfeld. Gleichzeitig trägt sie den funktionalen Anforderungen des Vorhabens, insbesondere der Nutzung als großflächiger Nahversorgungsbetrieb mit entsprechenden Raumhöhen und technischen Aufbauten, angemessen Rechnung. Durch die Möglichkeit, dass untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen den ausgeführten Wert um max. 1,00 m überschreiten dürfen, wird eine sinnvolle Vorgabe für gewerbliche Nutzungen und die damit verbundenen notwendigen technischen Einrichtungen, die für den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, geschaffen, ohne die städtebauliche Wirkung des Gesamtbauwerks wesentlich zu beeinflussen.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die vorgesehene gewerbliche Nutzung eine über die Länge von 50,0 m hinausgehende Bebauung zu ermöglichen. Die Gebäude sind dennoch mit den nach Art. 6 BayBO geltenden Abstandsregelungen zu den Grundstücksgrenzen zu errichten, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Brandschutzsicherheit zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese Baugrenzen legen die Lage und den Umfang der baulichen Anlagen auf den Grundstücken fest und gewährleisten, dass die Bebauung in einer geordneten und städtebaulich verträglichen Weise erfolgt. Innerhalb dieser Baugrenzen können die geplanten baulichen Anlagen errichtet werden, wobei untergeordnete Bauteile wie Vordächer oder Treppen, gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO, ausnahmsweise mit einer maximalen Überschreitung von 1,0 m über die Baugrenzen hinausragen dürfen. Diese Regelung erlaubt eine gewisse architektonische Flexibilität, um funktionale oder gestalterische Elemente in die Gebäudeplanung zu integrieren, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Die festgesetzten Baugrenzen beziehen sich dabei auf den Hauptbaukörper. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO und notwendige der Versorgung dienende Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, sofern diese der Gesamtfunktion des Vorhabens dienen und keine Beeinträchtigung der umgebenden Flächen nach sich ziehen. Zusätzlich wird eine Ausnahme für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO getroffen, die der Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen dienen. Diese Anlagen dürfen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie dem übergeordneten Ziel der nachhaltigen Energieerzeugung dienen. Diese Regelung gilt, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Für die Abstandsflächen gilt auch im Sondergebiet die Regeltiefe der Bayerischen Bauordnung Art 6 Abs.5, derzeit eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H bzw. mindestens 3,0 m.

## 5.4 Flächen für Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Kundenstellplätze des großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim nachzuweisen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß der aktuell gültigen Fassung aus dem Jahr 2020 sind bei Verbrauchermärkten, Waren- und Geschäftshäusern (einschließlich Einkaufszentren sowie großflächigen Läden bzw. Einzelhandelsbetrieben ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) 1 Stellplatz pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche herzustellen.

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um eine natürliche Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen und die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Damit wird nicht nur den ökologischen Anforderungen entsprochen, sondern auch eine nachhaltige und umweltfreundliche Gestaltung der Verkehrsflächen angestrebt.

Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, weil sie nicht dem Charakter des Nutzungstyps „Einzelhandel“ entsprechen. Allerdings wird aus energetischen Gründen die Möglichkeit der Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen ausdrücklich zugelassen. Diese Maßnahme dient nicht nur dem Hitzeschutz der Kundschaft, sondern fördert zugleich die Nutzung erneuerbarer Energien. Zusätzlich zu den regulären Stellplätzen sind auch spezielle Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig. Dazu gehören E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, Einkaufswagenboxen und Packstationen. Diese untergeordneten Nutzungen tragen zur Funktionalität und Attraktivität des Sondergebiets bei, indem sie moderne Infrastrukturen zur Verfügung stellen, die den Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt entsprechen.

## 5.5 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bereichen mit Ein- und Ausfahrt wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Krumbacher Straße“. Die geplante Umgestaltung und der Ausbau der „Krumbacher Straße“ im Bereich des Vorhabens zielen darauf ab, die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit dieser wichtigen Verbindungsstraße zu verbessern. Die Erschließung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert (siehe Abb. 9; Kap. 4.1). [Zur dauerhaften Sicherung des vorgesehenen Querschnitts der Krumbacher Straße wird entlang des Plangebiets eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Sie markiert die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privatem Baugrundstück, legt den künftigen Fahrbahn-, Geh- und Radwegraum verbindlich fest und verhindert, dass bauliche Anlagen in den öffentlichen Straßenraum hineinreichen.](#)

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist auch die Erreichbarkeit des Plangebietes zu Fuß und per Rad ein zentrales Anliegen dieses Bebauungsplans. [Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Krumbacher Straße ist daher ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen.](#) Der Weg wird als befestigte Asphaltdecke ausgeführt, um Fußgängern und Radfahrern

eine sichere und komfortable Nutzung zu ermöglichen. **In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Geh-/Radweg nachrichtlich dargestellt, wohingegen seine genaue Lage, Breite und Ausstattung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich konkretisiert sind.** Die Schaffung dieser Verkehrswege verbessert die Anbindung des Lebensmittelmarktes an die umliegenden Wohngebiete und die weitere Umgebung. Darüber hinaus soll der bestehende Radweg, der von der Innenstadt Mindelheims kommend entlang der Krumbacher Straße verläuft und bisher südlich des Plangebietes endet, nach Norden weitergeführt werden.

Die Breite der Hauptzufahrt zur Krumbacher Straße wurde auf maximal **13,3** Meter festgelegt, um eine reibungslose Abwicklung des Kundenverkehrs als auch des Anlieferungsverkehrs zu gewährleisten und gleichzeitig eine sichere Querung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Das Verkehrsgrün in den Mittelstreifen und Randbereichen der Krumbacher Straße ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Diese Flächen dienen neben gestalterischen und verkehrstechnischen Funktionen vor allem der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Rahmen einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Entsprechend der textlichen Festsetzung ist dabei das anfallende Niederschlagswasser möglichst in der belebten Bodenzone zu versickern. Bei unzureichender Versickerungsfähigkeit infolge örtlicher Bodenverhältnisse ist eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter vorzusehen. Ein Dauerstau ist unzulässig, ebenso wie eine Gefährdung des Grundwassers durch kontaminiertes Niederschlagswasser.

## **5.6 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünflächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen auszuführen, die eine durchgängige Vegetationsdecke bilden und dienen vorrangig der ökologischen Durchgrünung des Sondergebiets, der Niederschlagswasserbeseitigung sowie der Verbesserung des Ortsbildes.

Die privaten Grünflächen stellen nicht überbaubare Grundstücksflächen dar, auf denen bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig sind. Zulässig innerhalb der privaten Grünflächen sind Pflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Stauden), nicht versiegelte Fußwege, Möblierungselemente wie Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche, dem Zweck der Fläche entsprechende Ausstattung, sowie Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist. Innerhalb dieser Bereiche besteht ein Anpflanzgebot für Einzelbäume. Die privaten Grünflächen sorgen daher trotz der hohen GRZ II von 1,0 für eine durchgehende Durchgrünung der Sonderfläche.

## **5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auf die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen. Die im Umweltbericht für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen werden übernommen:

### 5.7.1 Bodenkundliche Baubegleitung

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 1,1 ha neu zu erschließender Bau- und Verkehrsflächen. Mit dem Aushub für das Lebensmittelmarktgebäude, Gründungen sowie Leitungstrassen sind erhebliche Bodenbewegungen verbunden; zugleich sollen großflächige Grünflächen, Versickerungsmulden und Pflanzstandorte funktionsfähig hergestellt werden. Um verdichtungs- und vermischungsempfindliche Ober- und Unterböden fachgerecht zu behandeln, wird gemäß DIN 19639 eine bodenkundliche Baubegleitung zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens festgesetzt. Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen. So soll sichergestellt werden, dass es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt.

### 5.7.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanz gemäß Umweltbericht ergibt – nach Berücksichtigung eines rechtsverbindlich gesicherten Planungsfaktors von 20 % – einen verbleibenden Kompensationsbedarf von 7.188 Wertpunkten (WP).

Da innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes keine geeigneten Flächen dauerhaft freigehalten werden können und künftige Erweiterungen nicht vorbelastet werden sollen, wird dieser Bedarf außerhalb des Geltungsbereichs durch den Ankauf von Wertpunkten ausgeglichen. Die Stadt Mindelheim verfügt zusätzlich über ein eigenes Ökokonto. Gemäß den Angaben des Ingenieurbüros Sing GmbH zur Ökokontofläche zum Bebauungsplan Nr. 203- VI befindet sich die ca. 1.438 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsfläche „KIMa\_01“ (ÖFK-ID 206634) auf einer Teilfläche der Flurnummer 504/1 (Gmkg. Gennach) in der Gemeinde Langerringen im Landkreis Augsburg. Durch die Extensivierung des Grünlandes (G212) auf der Fläche wurden 5 Wertpunkte pro Quadratmeter generiert. Um die benötigten 7.188 Wertpunkte bereitzustellen, wird dementsprechend eine ca. 1.438 m<sup>2</sup> große Teilfläche des in seiner Gesamtheit ca. 41.863 m<sup>2</sup> umfassenden Flurstücks abgebucht.

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Plan-Utzel, 01.12.2023) erfassten drei Feldlerchen- und zwei Schafstelzen-Reviere liegen mit rund 230 m deutlich außerhalb des für Offenlandbrüter maßgeblichen 150-m-Kulissenpuffers. Das vorliegende Bauleitplanverfahren tangiert diese Reviere daher nicht. Stattdessen werden die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Schafstelze im hiervon betroffenen, parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 203-V umgesetzt.

Vor dem Hintergrund des hohen Eingriffs in das Schutzgut Boden sieht der Umweltbericht vor, vorzugsweise Maßnahmen zu wählen, die diesem Schutzgut zugutekommen, etwa Entsiegelungen, Extensivierungen landwirtschaftlicher Flächen oder – soweit möglich – Wiedervernässungen von Moorenböden.

## 5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Aufwertung des Mikroklimas, zur Verschattung offenliegender Flächen und als Beitrag zur Biodiversität wird auf dem privaten Grundstück eine verbindliche Baumbepflanzung festgesetzt. Für jede angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II (mittelkronig) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Lage der Bäume kann frei gewählt werden, darf jedoch die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungs- und Löschfahrzeuge nicht beeinträchtigen.

Jeder Baum ist in einem fachgerechten Pflanzquartier zu gründen, entweder als offene, gegen Überfahren geschützte Baumscheibe von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder alternativ in einem unterirdischen Wurzelraum mit mindestens 12 m<sup>2</sup> verdichtbarem Substrat nach dem Stand der Technik. Die Artenauswahl erfolgt nach der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), sodass nur Arten verwendet werden, die an Klima- und Bodenverhältnisse des Standorts angepasst sind und gleichzeitig die Anforderungen an städtische Bäume erfüllen.

Die Vorgabe stellt sicher, dass trotz der baulichen Inanspruchnahme des Bodens ausreichend mittelkronige Gehölze vorhanden sind, um Hitzeinseln zu vermeiden, Regenwasser in der belebten Bodenzone zurückzuhalten und das neue Quartier landschaftlich einzubinden. Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Bayern sind einzuhalten.

## 5.9 Sonstige Festsetzungen

### 5.9.1 Wasserdurchlässige Flächen

Ein weiterer zentraler Aspekt des Bodenschutzes im Plangebiet ist die Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß. So sind die Flächen des ruhenden Verkehrs, wie Parkplätze und Stellplätze, ausschließlich in versickerungsfähiger Ausführung zu gestalten. Dies kann durch den Einsatz von Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder Drain-Pflaster erreicht werden. Der Einsatz dieser Materialien trägt zur natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser bei, reduziert die Oberflächenabflüsse und minimiert das Risiko von Überschwemmungen. Dadurch wird das natürliche Wasserregime unterstützt und die Grundwasserneubildung gefördert.

Darüber hinaus sind wasserundurchlässige, vollversiegelte Flächen nur im Zufahrtsbereich und für die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen zulässig.

### 5.9.2 Insektenschutz und Kleintierschutz

Zum Schutz der heimischen Fauna sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Insekten- und Kleintierschutz festgelegt. Private Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass sie energieeffizient, blendfrei und insektenfreundlich sind. Dies wird durch den Einsatz von Leuchtmitteln mit geringen Ultraviolett- und Blauanteilen (mit Farbtemperaturen zwischen 1.700 K und 3.000 K) sowie durch insektendichte Lampengehäuse erreicht. Diese Maßnahmen verringern die

Lichtverschmutzung und tragen zum Schutz nachtaktiver Insekten bei. Die vorgegebenen Standards sind Mindeststandards, im Einzelfall ggf. weitergehende Regelungen des EU-Umweltrechts bleiben unberührt.

Zusätzlich sind bauliche Maßnahmen wie die kleintiersichere Gestaltung von Lichtschächten und Regenfallrohren vorgeschrieben, um sicherzustellen, dass kleine Säugetiere und Vögel nicht zu Schaden kommen. Zäune müssen so gestaltet werden, dass sie eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten, was durch einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden erreicht wird.

## **6 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung des Baugrundstückes örtliche Bauvorschriften erlassen.

### **6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

Die Dachform für Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Flachdach. Diese Dachform entspricht den Anforderungen an gewerbliche Bauten, insbesondere für den Lebensmitteleinzelhandel. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine extensive Dachbegrünung der Dachfläche. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht sowie einer artenreichen Mischung aus heimischen, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten auszuführen. Die Dachbegrünung trägt neben der Verbesserung des Mikroklimas zur Verdunstungskühlung sowie zur Verzögerung des Abflusses von Regenwasser bei. Von der Begrünung ausgenommen sind technische Aufbauten, wie Dachluken, Lüftungseinrichtungen, Verankerungen für PV-Anlagen sowie Flächen, die mit Photovoltaikanlagen belegt sind. Im Falle einer Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik sind die Solarmodule aufgeständert auszuführen, sodass eine ausreichende Belichtung der Vegetationsschicht sichergestellt ist.

Technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen oder Dachluken sind von den Begrünungsbindung ausgenommen.

Die Fassadengestaltung wird durch die Festsetzung von Farben und Materialien gesteuert, um ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung zu gewährleisten. Es sind ausschließlich Farben mit einer Helligkeit von mehr als 60 und einer Buntheit von weniger als 40 aus dem „RAL Design System Plus“ zulässig, um eine dezente und stimmige Farbgebung sicherzustellen. Dadurch soll eine zu starke Dominanz einzelner Gebäude vermieden werden.

Die verwendeten Materialien wie Holz, Putz, Naturstein, Ziegel und Glas spiegeln eine hochwertige und nachhaltige Bauweise wider. Der Ausschluss glänzender oder spiegelnder Materialien – mit Ausnahme von Solaranlagen – verhindert unerwünschte Blendwirkungen.

## 6.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen dürfen nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ angebracht werden, um eine visuelle Überlastung des Gebiets durch Fremdwerbung zu vermeiden. Die Größe und Art der Werbeanlagen, einschließlich Stehlen und Fahnen, sind genau definiert, um eine angemessene und städtebaulich verträgliche Werbung zu ermöglichen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben strahlendem Licht, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel, um Lichtverschmutzung mit Störwirkung auf Mensch und Tier zu vermeiden und das nächtliche Stadtbild zu schützen.

## 6.3 Grundstücksgestaltung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO begrünt werden. Dies fördert die Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen innerhalb des Baugebiets und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Einfriedungen zum öffentlichen Raum müssen offen gestaltet sein, um den offenen Charakter des Gebiets zu bewahren und eine visuelle Integration in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Die zulässigen Einfriedungen sind ausnahmsweise auf eine maximale Höhe von 2,00 m begrenzt und dürfen keine geschlossenen Sichtschutzmatten oder Gabionen enthalten, um den transparenten und durchlässigen Charakter des Gebiets zu unterstützen. Steinabdeckungen (Ziersplitt, Schottergärten) sind außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden unzulässig, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern und den ökologischen Wert der Grundstücksflächen zu erhöhen. Diese Regelung trägt ebenso zur Reduktion der Bodenversiegelung bei.

## 7 Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Die für das Gesamtvorhaben „Baulandentwicklungskonzept Mindelheim Nord Ost“ erstellte artenschutzrechtliche Untersuchung von Dipl.-Biol. Reinhard Utzel (01.12.2023) erfasst das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203-VI ebenso wie das unmittelbar angrenzende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 203-V. Insgesamt wurden zwölf Vogelarten nachgewiesen, acht davon planungsrelevant. Hierbei treten die als zu kompensierenden Reviere der Offenlandbrutvögel Feldlerche und Schafstelze auf. Die Reviere der drei Feldlerchen- und zwei Schafstelzenrevieren liegen jedoch räumlich so, dass ihr 150-m-Wirkungspuffer allein in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 203-V einwirkt. Zum Rand des Plangebiets Nr. 203-VI beträgt der Abstand rund 230 m, womit die Offenlandbrüter nicht in ihrer Brutplatzwahl beeinflusst werden. Für das vorhabenbezogene Verfahren Nr. 203-VI ergibt sich daher kein artenschutzrechtlicher Konflikt und folglich auch kein Bedarf an vorzuziehenden CEF-Maßnahmen. Die zur Vermeidung des Schädigungsverbotes (§ 44 BNatSchG)

erforderlichen Maßnahmen zu Lerchenfenster, Blüh- und Brachstreifen bzw. Saatreihenabstände, werden vollständig im parallel laufenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 203-V verortet und dort planungsrechtlich gesichert.

Unberührt davon bleibt die allgemeine Verpflichtung, während der Bauausführung mögliche Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten zu schonen bzw. erforderlichenfalls durch Einzelmaßnahmen zu sichern.

## 8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

### 8.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mögliche Reduzierung der Lärmbelastung während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten.</li> <li>- Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften.</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen</li> <li>- Festsetzung von privaten Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke in Form einer extensiven Wiesenfläche</li> <li>- Entwicklung einer Dachbegrünung auf Flach- und flachgeneigten Dachflächen</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung/ Überbauung/ Beeinträchtigung von Lebensräumen/ Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.</li> <li>- Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Eingrünungen</li> <li>- Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist jeweils mind. ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (2. Ordnung/ mittelkronig) anzupflanzen</li> <li>- Pflanzquartiere sind vor Überfahrt zu schützen und offen auszuführen</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Erschließung und auf Stellflächen sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten</li> <li>- Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken</li> <li>- Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben; alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren und andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten</li> <li>- Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig</li> <li>- Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen</li> <li>- An Fensterfronten und Fassadenöffnungen sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden</li> <li>- Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot bei unvermeidbaren Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen)</li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung und Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>- Oberflächenbelag der Park- und Stellplätze soll nur in versickerungsfähiger Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Fläche umgesetzt werden</li> <li>- Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG</li> <li>- Schutz vor Bodenerosion oder dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontamination</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Oberboden darf nicht deportiert werden, sondern ist einer Verwertung zuzuführen. Es sind die BBodSchG und BBodSchV zu beachten.</li> </ul>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig</li> <li>- Minimierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß</li> </ul>
	Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Empfehlung von Vorkehrungen im Falle von Starkregeneignissen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge/Türen etc.) sowie zur Versickerung bzw. schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser</li> </ul>
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation (Adsorptions- und Filtervermögen, Installation von Dach- und Fassadenbegrünung)</li> <li>- Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionale Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsraumes wird mit der grünordnerischen Festsetzung gewährleistet</li> <li>- Aufwertung der Bestandssituation durch öffentliche und private Grünflächen u. a. mit heimischen Gehölzarten</li> </ul>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Bei Bedarf ist eine</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen - Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zu Ausführung von Erdarbeiten im Zuge des Vorhabens wurde unter Einhaltung von festgelegten Hinweisen und Auflagen erteilt

## 8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

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

Demnach ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf:

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Beeinträchtigungsfaktor	WP
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (geplante Grünflächen)	2	1.769	0	0
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	7.061	0,4	5.649

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vollversiegelung / Verkehrsfläche)	2	397	1	794
<b>V 11</b> Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (Straßenflächen)	0	610	0	0
<b>V 51</b> Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (Vollversiegelung / Verkehrsfläche)	3	671	1	2.013
<b>Summe</b>		<b>10.508</b>		<b>8.456</b>

Der Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (zum Bsp. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch qualifiziert und quantifiziert bewertet werden können. Beim gegenständlichen Projekt können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 4: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen: extensive Wiesen- und Blühflächen, Pflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität.	Öffentliche und private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Blühstreifen, Sträuchern und Bäumen einen wichtigen Lebensraum darstellen.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Festsetzung Dachbegrünung: Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad mit einer Gebäudetiefe kleiner 15 m sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern,	Dächer mit Dachbegrünung stellen eine wichtige Fläche für die Frisch- und Kaltluftproduktion dar. Zudem wird das Wasserrückhaltevermögen auf den Dächern erhöht.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

bodenbedeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.		
Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtpunkten zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.	Mit insektenfreundlicher Beleuchtung wird das Anlocken und die daraus resultierende Tötung von Insekten vermieden.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %): <b>15 %</b>		
Summe: <b>8.456 * 85 % = 7.188 Wertpunkte</b>		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 15 % ergibt ein Wertepunktdefizit gemäß Bay-KompV von **7.188 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

### 8.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 7.367 Wertpunkten soll außerhalb des Geltungsbereiches und dessen weiterer Umgebung auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Grund dafür sind die potentiell geplanten Erweiterungen des Bauvorhabens in den nächsten Jahren, die die Ausgleichsflächen keinesfalls beeinträchtigen sollen. Zusätzlich besitzt die Stadt Mindelheim ein Ökokonto. **Gemeinsam mit dem Vorhaben des unmittelbar angrenzenden Bauprojekts des Bebauungsplans Nr. 203-V wird in einem hohen Maße in das Schutzgut Boden eingegriffen. Dementsprechend soll bei der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen für die beiden Bebauungspläne soweit möglich berücksichtigt werden, dass diese auch dem Schutzgut Boden zugutekommen. Dies kann bspw. durch Entsiegelung oder Extensivierung von Flächen sowie die Wiedervernässung von Moorböden erfolgen.**

#### Flächenplan

Gemäß den Angaben des Ingenieurbüros Sing GmbH zur Ökokontofläche zum Bebauungsplan Nr. 203-VI befindet sich die ca. 1.438 m<sup>2</sup> umfassende Ausgleichsfläche „KIMa\_01“ (ÖFK-ID 206634) auf einer Teilfläche der Flurnummer 504/1 (Gmkg. Gennach) in der Gemeinde Langerringen im Landkreis Augsburg. Durch die Extensivierung des Grünlandes (G212) auf der Fläche wurden 5 Wertpunkte pro Quadratmeter generiert. Um die benötigten 7.188 Wertpunkte bereitzustellen, wird dementsprechend eine ca. 1.438 m<sup>2</sup> große Teilfläche des in seiner Gesamtheit ca. 41.863 m<sup>2</sup> umfassenden Flurstücks abgebucht.

Tabelle 5: Bilanzierung der Ausgleichsfläche (Quelle: Ingenieurbüro Sing GmbH, S. 5)

Ausgangszustand	Zielzustand	Aufwertung	Ausgleichsfläche	
Biotop-/ Nutzungstyp	Biotop-/ Nutzungstyp	WP/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ausgleich WP
G11 Intensivgrünland	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	5	41.393	206.965
<b>Summe</b>			<b>206.965</b>	
Summe vorangegangener Abbuchungen			75.086	
Abbuchung Bebauungsplan Nr. 203-V der Stadt Mindelheim			7.188	
<b>Verbleibender Ökokontostand</b>			<b>124.691</b>	

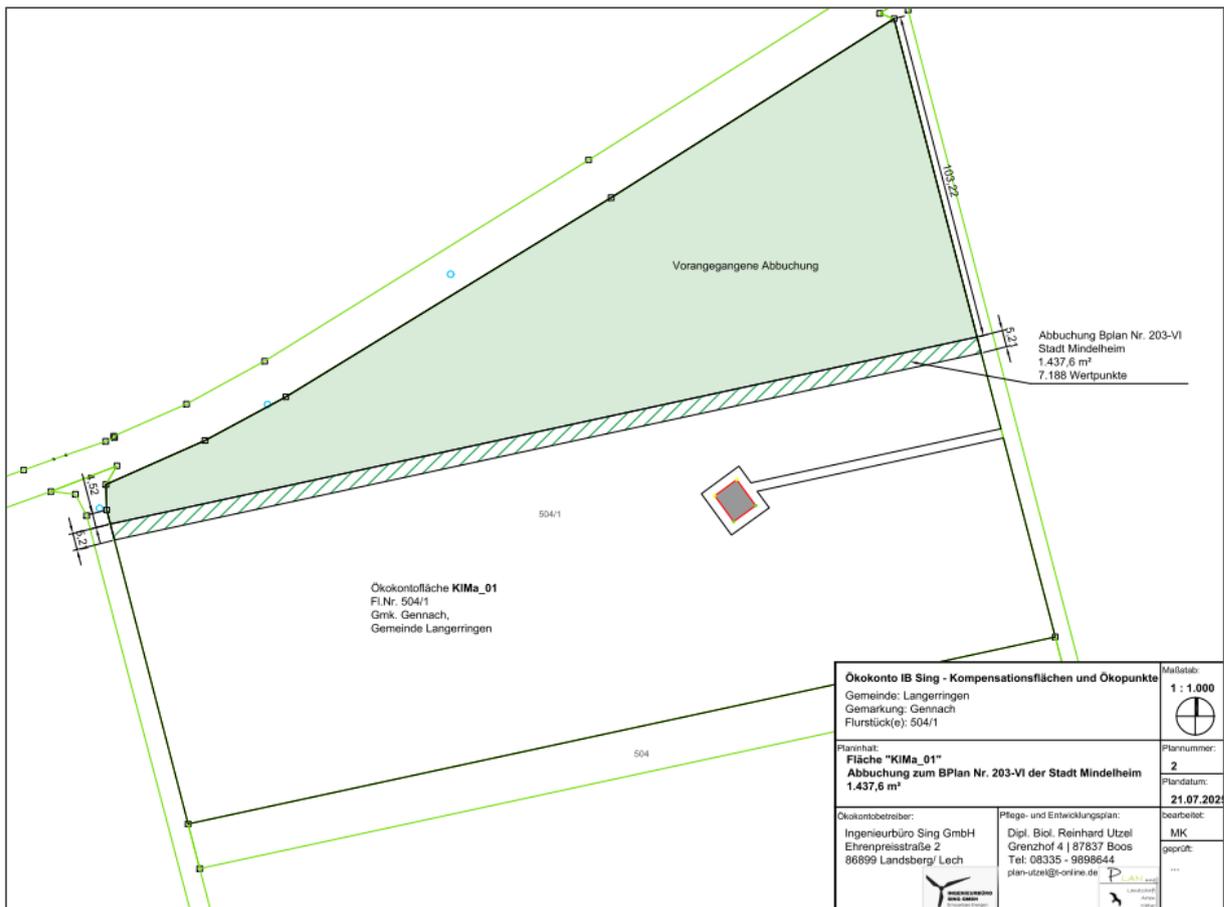


Abbildung 11: Lage und Bemaßung des Teilstückes der Ausgleichsfläche (Quelle: Ingenieurbüro Sing GmbH)

## 9 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltbelange werden mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleich zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

## 10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Baufläche (Sondergebiet)	7.130 m <sup>2</sup>	68 %
private Grünfläche	1.254 m <sup>2</sup>	12 %
öffentliche Verkehrsfläche	2.074 m <sup>2</sup>	19,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	50 m <sup>2</sup>	0,5 %
<b>Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>10.508,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00 %</b>