
STADT MINDELHEIM



Landkreis Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 28.09.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25053
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Stellplätze.....	6
§ 5 Ver- und Entsorgung	7
§ 6 Flächen für die Wasserwirtschaft	7
§ 7 Grünordnung	8
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz	10
§ 9 Abgrabungen- und Aufschüttungen.....	10
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 11 Immissionsschutz	13
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen	13
§ 13 Inkrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen	15
2. Hinweise zur Grünordnung	15
3. Hinweise aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	15
4. Wasserwirtschaft	16
5. Immissionsschutz	18
6. Wärmepumpen-Systeme.....	18
7. Denkmalschutz	19
8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
9. Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben	21
10. Überwachung	22
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	23

PRÄAMBEL

Die Stadt Mindelheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 und § 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 106 **„Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.09.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 28.09.2026 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 28.09.2026
- Entwässerungskonzept – innere Erschließung: B-Plan Nr. 106 – Berufsschule in Mindelheim – Erläuterung; Projekt-Nr. 125532 SSTE/WGAS vom 26.02.2026 (Steinbacher Consult – Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)
- Vordimensionierung der Maßnahmen Sturzflut, Hochwasser und Niederschlagswasser; Projekt-Nr. 125532 SSTE/DGRO/WGAS vom 17.09.2026 (Steinbacher Consult – Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)
- Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ der Stadt Mindelheim – Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen durch die Planung auf das Umfeld (Nutzung Berufsschule, Parkplatz und planbedingter Fahrverkehr), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA25-310-G01-E01-01 vom 17.09.2026

- Geotechnischer Kurzbericht vom 12.01.2026 (AZ 25 10 159 BV 000 66 424); von Baugrund Süd Weishaupt Gruppe Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
- Erfassung bodenbrütender Vögel Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 05.09.2026 von Dipl.—Bio. Reinhard Utzel
- Verkehrstechnische Untersuchung; Projektnummer 41757 vom 10.09.2026 (Modus Consult Ulm GmbH)

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die Gemeinbedarfsflächen (GB 1, GB 2, GB 3) in der Planzeichnung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 - a) Schulgebäude
 - b) Nutzungen und Anlagen die schulischen Zwecken dienen (z.B. Technikgebäude, Ausbildungswerkstätten, etc.)
 - c) Stellplätze.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)
Es ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig.
- (2) Geschossflächenzahl (GFZ)
Es ist eine maximale GFZ von 0,6 zulässig.
- (3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
 1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
 2. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.
 3. In dem gem. Planzeichnung festgesetzten GB 1 ist eine GH von maximal 20,00 m zulässig.
 4. In dem gem. Planzeichnung festgesetzten GB 2 ist eine GH von maximal 8,00 m zulässig.
 5. In dem gem. Planzeichnung festgesetzten GB 3 ist eine GH von maximal 12,00 m zulässig.

6. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist im GB 1 und GB 2 599,35 m ü NHN, im GB 3 599,85 m ü NHN. Von diesen Punkten darf um max. + 0,5 m abgewichen werden.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a).

Für die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.
4. Stellplatzeinhausungen für Fahrräder sind in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Mindelheim (Abstandsflächensatzung – AFS) in der Fassung vom 01.02.2021.

§ 4 STELLPLÄTZE

Hinweis: Die Anzahl der zu errichtende Stellplätze richtet sich nach der Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung SPS) der Stadt Mindelheim in der Fassung vom 01.09.2025.

Stellplätze sind grundsätzlich versickerungsfähig herzustellen.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bzw. Eingrünungs- und Ausgleichsflächen (durch Mulden, Rigolen und gesteuerter Rückhaltung) zu versickern.

§ 6 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(1) Starkregen und Sturzfluten (W 1)

Für die Regelung des Wasserabflusses von potenziellen Fließwegen bei Starkregen (Hangwasser / Sturzflut) wird gem. Planzeichnung eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (W1) festgesetzt, die den Wasserabfluss in das nordöstlich festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) (W 2) führt. In der festgesetzten Fläche W 1 für Starkregen und Sturzfluten sind Maßnahmen für einen Abfluss von mindestens 653 l/s herzustellen.

(2) Rückhaltung (W 2)

Für die Rückhaltung und Versickerung von Starkniederschlagsereignissen ist innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (W2) ein Regenrückhaltebecken (RRB) von mindestens 500 m³ zulässig.

(3) Hochwasserschutz (W 3)

1. Zum Schutz vor Hochwasserereignissen (Mindel) wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (W3) festgesetzt.

2. In der festgesetzten Fläche W 3 sind Rigolen, Mulden oder Zisternen in der festgesetzten Umgrenzung mit Zweckbestimmung Stellplatz zulässig.

3. In der festgesetzten Fläche W 3 ist im Norden eine kanalisierende Flutmulde zulässig.

4. Die OK FFB des Erdgeschosses ist mindestens + 0,35 m über der natürlichen Geländeoberfläche herzustellen (Freibord). Bauliche Anlagen sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Untergeschoss wasserdicht und auftriebssicher einschließlich Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge etc.).

§ 7 GRÜNORDNUNG

(1) Private Grundstücksfläche

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
2. Die private Grünfläche wird mit Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzt.
3. In der festgesetzten private Grünfläche mit Zweckbestimmung Abschirmgrün sind mind. 6 heimische Laubbäume oder Obstbäume der II Wuchsklasse gem. Artenliste unter § 6 Abs. 1 Nr. 4 zu pflanzen.

4. Artenliste

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14 – 16 cm

Das Pflanzgut muss aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ stammen.

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| – <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Obstbäume als Hochstamm</i> | <i>Regionaltypische Sorten</i> |

(2) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Pflanzungen sind zu erhalten.

(3) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FA 1 und FA 2)

1. Fläche zum Anpflanzen (FA 1 und 2) - Eingrünung

- a) Pflanzung einer ein- bis zweireihige Hecke aus Sträuchern gemäß Artenliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 bis 2,0 m zu betragen. Bei zweireihiger Pflanzung sind die Pflanzreihen versetzt zueinander anzulegen. Je 8 Laufmeter ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse zu pflanzen.
- b) Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 16 „unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.

c) Artenliste

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14 – 16 cm

Das Pflanzgut muss aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ stammen.

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| – <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> |

d) Artenliste Sträucher

- | | |
|---|---------------------------------|
| – Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm | <i>Cornus sanguinea</i> |
| | <i>Roter Hartriegel</i> |
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigriiffliger Weißdorn</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| – <i>Frangula alnus</i> | <i>Faulbaum</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehdorn</i> |
| – <i>Rosa canina</i> | <i>Hunds-Rose</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| – <i>Viburnum opulus</i> | <i>Gewöhnlicher Schneeball</i> |

- (4) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die bestehenden Pflanzungen sind zu erhalten.

- (5) Neupflanzung von Bäumen

1. In der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze sind mind. 28 heimische Laubbäume der II oder III Wuchsklasse, Hochstamm, StU mind. 16 bis 20 cm, gem. der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste

- | | |
|--|--|
| – <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' | <i>Feld-Ahorn</i> |
| – <i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers' | <i>Schwedische Mehlbeere</i> |
| – <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline' | <i>Dornenlose Gleditschie (lichte Krone)</i> |
| – <i>Ostrya carpinifolia</i> | <i>Hopfenbuche</i> |
| – <i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster' | <i>Pyramiden-Eiche</i> |

2. In der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind mind. 21 heimische Laubbäume der II Wuchsklasse, Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm, gem. der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | <i>Feld-Ahorn</i> |
| – <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Sorbus aria</i> | <i>Echte Mehlbeere</i> |
| – <i>Sorbus torminalis</i> | <i>Eisbeere</i> |
| – <i>Quercus robur</i> | <i>Stiel-Eiche</i> |

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| – <i>Tilia cordata</i> | <i>Winterlinde</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogelkirsche</i> |
| – <i>Acer platanoides</i> | <i>Spitzahorn</i> |

(6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude in der jeweiligen Gemeinbedarfsfläche GB 1 bis GB 3 durchzuführen.

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Private Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 9 ABGRABUNGEN- UND AUFSCHÜTTUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze sind Aufschüttungen zulässig. Der höchste Punkt der Aufschüttung hat entlang der Westlichen Grenze der festgesetzten Fläche von Nord nach Süd zu erfolgen und darf maximal 600 m ü. NHN nicht überschreiten. Ausgehend von diesem Punkt ist die festgesetzte Fläche nach Osten in Richtung Mindel gleichmäßig abfallend herzustellen.

§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind für den Ausgleich ca. 37.497 Wertpunkte bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt intern auf der Flurnummer 2268 der Stadt und Gemarkung Mindelheim. Der Ausgleich erfolgt in der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A1 und A2.

(2) Entwicklungsziele Ausgleichsfläche A 1: 2.458 m²

1. Entwicklungsziel: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten alter Ausprägung
2. Herstellungsmaßnahmen

Pflanzung von Laubgehölzen gem. Artenliste unter § 8 Abs. 2 Nr. 4 aus dem Vorkommensgebiet 6.1 auf einer Fläche von 2.458 m².

- a) Dabei sind Sträucher mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro 5 m² und Bäume mit einer Pflanzdichte von einem Baum pro 50 m² zu pflanzen.
 - b) Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
3. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- a) Die Gehölze sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - b) Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind mit einer aus dem Ursprungsgebiet 16 „unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ stammenden Wiesen- bzw. Saummischung anzusäen. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - c) Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
 - d) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
4. Artenliste
- a) Laubbäume
- Mindestpflanzqualität: II. oder III. Wuchsklasse Hochstämme 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| – <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Acer campestre</i> | <i>Feld-Ahorn</i> |
| – <i>Prunus padus</i> | <i>Traubenkirsche</i> |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | <i>Vogelbeere</i> |
| – <i>Obstbäume als Hochstamm</i> | <i>Regionaltypische Sorten</i> |
- b) Sträucher
- Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm
- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| – <i>Frangula alnus</i> | <i>Faulbaum</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehdorn</i> |
| – <i>Rosa canina</i> | <i>Hunds-Rose</i> |

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| – <i>Viburnum opulus</i> | <i>Gewöhnlicher Schneeball</i> |

(3) Entwicklungsziele Ausgleichsfläche A 2: 2.548 m²

1. Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung.

2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

a) Extensiv genutztes Grünland

- Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer (oder ähnlich nährstoffzehrende Ackerfrüchte) 3 bis 5 Jahre lang auszuhagern. Auf Dünger ist zu verzichten.
- Anschließend ist die Fläche mit Wildpflanzensaatgut (Herkunftsregion: unterbayerische Hügel- und Plattenregion UG 16) anzusäen. Statt dieses Saatgutes ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zulässig.

b) Obstbäume

- Pflanzung von Obstbäumen gemäß Artenliste. Das Pflanzgut muss aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ stammen. Die Bäume sind über die gesamte Fläche zu verteilen. Pro 100 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.
- Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfehlen zu verankern und einer Drahtseile zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.
- Bei der Pflanzung der Obstbäume sind Wühlmauskörbe anzubringen.

3. Pflegemaßnahmen

a) Extensiv genutztes Grünland

- Während der Aushagerungsphase (ca. 3 bis 5 Jahre) sind die bis zu fünf erforderlichen Mähgänge durchzuführen.
- Im ersten Jahr sind ein oder mehrere Schröpfungsschnitte und Einzelunkrautbekämpfungen zur Unterdrückung unerwünschter Arten anzusetzen.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt zu entfernen.

b) Obstbäume

Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4. Artenliste Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Auswahl aus standortgerechten regionaltypischen Arten:

- | | |
|--------------------------------|---|
| – <i>Malus domestica spec.</i> | <i>(Apfel, regionaltypische Sorten)</i> |
| – <i>Prunus avium spec.</i> | <i>(Kirsche, regionaltypische Sorten)</i> |

- *Prunus domestica spec.* (Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten)
 - *Pyrus communis spec.* (Birne, regionaltypische Sorten)
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (5) Sämtliche festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der ersten Bebauung durchzuführen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Lichtimmissionen

Für die Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

§ 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 - 1. Für untergeordnete Bauteile sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
 - 2. In den festgesetzten GB1, GB 2 und GB 3 sind Flachdächer (FD), flach geneigte Pultdächer (PD) und flach geneigte Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von bis zu max. 15° zulässig.
 - 3. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm Stärke aufweisen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.
- (4) Nutzung der solaren Strahlungsenergie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

1. Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

3. HINWEISE AUS DER SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten wurden die im Planungsgebiet potentiell vorkommenden und nachgewiesen Arten auf ein Eintreten der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplanes 106 hin überprüft. Für alle relevanten Arten kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Bei der genauen Planung und Errichtung der Berufsschule sind die Vermeidungsvorschläge aus den folgenden Publikationen zu berücksichtigen.

- Amphibienschutz in Entwässerungsanlagen (<https://www.infofauna.ch/de/nationale-koordinationsstellen/amphibien-karch/gefaehrung-und-schutz/schutzmassnahmen#publication>)
- Artenschutz am Haus – Sonstige Tierfallen im Siedlungsbereich (file:///home/reinhard/Downloads/15_infozettel_tierfallen_ggmbh-1.pdf)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Vogelschlag an Glasflächen, Okt. 2010 (https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_all_00092&pdf_nr=0)
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten. Vermeidung von Vogelverlusten ans Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos (http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf)

- Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)

4. WASSERWIRTSCHAFT

4.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

4.2 Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

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).

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

4.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

4.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.5 Bauwasserhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauwasserhaltungen im Plangebiet eine Gewässerbenutzung darstellen und daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

4.6 Wasserrechtliche Anlagengenehmigung

Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im 60-Meterbereich der Mindel (Gewässer 2. Ordnung) und unterliegen somit der Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Technische Geräte

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/LänderArbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.laiimmissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

5.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.3 Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-01 sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" enthält die einzuhaltenden Anforderungen.

6. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen

bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7. DENKMALSCHUTZ

7.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: 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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

8. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

8.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Art. 1 S. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

8.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

8.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Es wird auf folgende grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten hingewiesen:

- 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“.

- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen
- 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 lastenverteilernder Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Es wird auf folgende grundlegende Maßnahmen mit Bodenaushub hingewiesen:

- Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- Aufgrund der anfallenden Massen an Bodenmaterial ist aus fachlicher Sicht eine Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Vorhabens und der voraussichtlich anfallenden Aushubmaßen an Bodenmaterial eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen ist (§ 4 (5) BBodSchV).

9. VERMEIDUNG VON VOGELVERLUSTEN AN GLASSCHEIBEN

Zur Vermeidung von Vogelschlägen an Glasscheiben ist der Zugang zur offenen Landschaft durch ausreichende Anpflanzungen (Eingrünung) zu unterbrechen. Zudem sollte auf großflächige Glasfronten verzichtet werden. Ist eine solche Beschränkung nicht möglich, sind folgende Auflagen umzusetzen:

- Es darf kein stark spiegelndes Glas verwendet werden.

- Gebäudeecken und Übergänge zwischen Gebäuden, durch die hindurch man den Himmel oder Bäume und Sträucher sehen kann, sind nicht erlaubt.
- Die Empfehlungen des LfU sind zu berücksichtigen LfU (Bayer. Landesamt für Umweltschutz Hrsg.) (2019): Vogelschlag an Glasflächen. https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf
- Im Zweifelsfall sind die Planungen mit der UNB oder einem externen Experten abzustimmen.

10. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Mindelheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

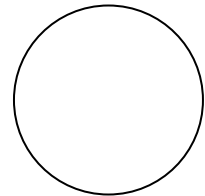
Ausgefertigt

Stadt Mindelheim

Mindelheim, den

.....

Michael Schindler, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

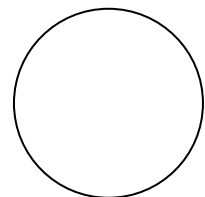
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Mindelheim

Mindelheim, den

.....

Michael Schindler, Erster Bürgermeister



(Siegel)