STADT
MINDELHEIM

Landkreis Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 106

„Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“

C) BEGRÜNDUNG
MIT **D) UMWELTBERICHT**

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

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Beschreibung des Planbereichs 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
4. Abgesehen von den genannten Plänen bestehen keine weiteren unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne. Übergeordnete Planungen 7
5. Planungskonzept 10
6. Begründung der Festsetzungen 16
7. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen 24
8. Artenschutz 24
9. Klimaschutz und Klimaanpassung 25
10. Flächenstatistik 27

D) UMWELTBERICHT 28

1. Grundlagen 28
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 29
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 38
4. Sonstige Erhebliche Umweltauswirkungen 38
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 41
6. Monitoring 41
7. Beschreibung der Methodik 42
8. Zusammenfassung 43

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist das Vorhaben des Landkreises Unterallgäu, die Berufsschule in Mindelheim zu erweitern, um den schulischen Bedarf in den technisch geprägten Ausbildungen Agrar, NFZ-Mechatroniker, LaMa-Mechatroniker, Metallbauer und Berufskraftfahrer zu decken. Ziel ist dabei unter Abstimmung aller raumbedeutsamen Fachbelange nicht nur dem steigenden Raumbedarf Rechnung zu tragen, sondern dabei auch den Erfordernissen einer integrierten Stadtentwicklung nachzukommen. So soll unter anderem durch die räumliche Nähe und Anbindung zum bisherigen Berufsschulkomplex die Belebung des Innenorts aufrechterhalten werden. Um den Ausbau des Schulstandorts zu ermöglichen sowie zugleich den städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 40.020 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 478, 2268, 2268/9, 2268/10, 2278, 2278/2, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 479. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Mindelheim.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Osten an die Mindel mit angrenzender Wohnbebauung,
- Im Süden an Wohnbebauung und die Maria-Ward-Realschule,
- Im Westen an Gehölzstrukturen mit vereinzelter Wohnbebauung.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der höchste Punkt liegt im Westen des Gebiets auf etwa 602 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Westen auf ca. 599 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Vom Westen her wird das Gebiet durch eine leichte Gehölzstruktur eingegrünt. Diese verläuft Richtung Süden und setzt sich an der Südseite mit einer gepflanzten Baumreihe fort. Entlang der Mindel im Osten sind auch angrenzende Gehölzstrukturen zu erkennen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Entwicklung von Vegetationsstrukturen nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert) entsprechend gilt.

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet) mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Der Planungsumgriff befindet sich abseits Fauna-Flora-Habitate, Vogelschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen Umfeld keine Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Biotope oder Naturparks.

Weiter sind keine Nationalparks, Naturwälder oder Biosphärenreservate im näheren Umfeld vorhanden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Regelverfahren

Die Anwendung des Regelverfahrens ist erforderlich, da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorliegen beziehungsweise nicht angewendet werden sollen. Im Regelverfahren sind die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Zudem ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzu-nehmen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB darzulegen. Nach Abschluss des Verfahrens ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen. Außerdem sind die erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB zu überwachen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Änderungen und Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Überarbeitung der Ausgleichsermittlung und sämtlicher darauf beruhenden Angaben in den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und der Planzeichnung
- Aufnahme der nördlichen Eingrünung als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme
- Aufnahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Aufnahme von Festsetzungen zu Vogelschlag
- Aufnahme von Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlag und Hochwasser
- Aufnahme von Festsetzungen zum Denkmalschutz

3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim (rot umrandet), o. M.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim stellt den Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem auch als Teilgebiet folgender Flächen:

- mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ort- und Landschaftsbild (Talraum)
- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Osten ist der Bereich als Grünfläche mit geplanter Straßentrasse dargestellt.

Der Bebauungsplan ist entsprechend nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. In ihrer Aufgabe, die städtebauliche Weiterentwicklung zu steuern, kommt die Stadt in der Abwägung raumbedeutsamer Belange zu dem Schluss, zur Sicherung des Berufsschulstandorts den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt bislang kein rechtskräftiger, bereits bestehender Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach um eine erstmalige Überplanung des Außenbereichs.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Bereich: Hermelestraße, Teckstraße, Inselweg, Mindel Kurzmühle“, der Allgemeine

Wohngebiete (WA) festsetzt. Im Südwesten angrenzend der Bebauungsplan I/11 "Unterer Mayenbadweg", der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

4. ABGESEHEN VON DEN GENANNTEN PLÄNEN BESTEHEN KEINE WEITEREN UNMITTELBAR ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLÄNE. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Mindelheim befindet sich als Mittelzentrum in der Region Donau-Iller im allgemeinen ländlichen Raum. Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Bad Wörishofen (ca. 10 km) und Buchloe (ca. 18 km). Das nächste Oberzentrum ist Kaufbeuren in ca. 21 km Entfernung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Stadt Mindelheim liegt als Mittelzentrum im ländlichen Raum der Region Donau-Iller.

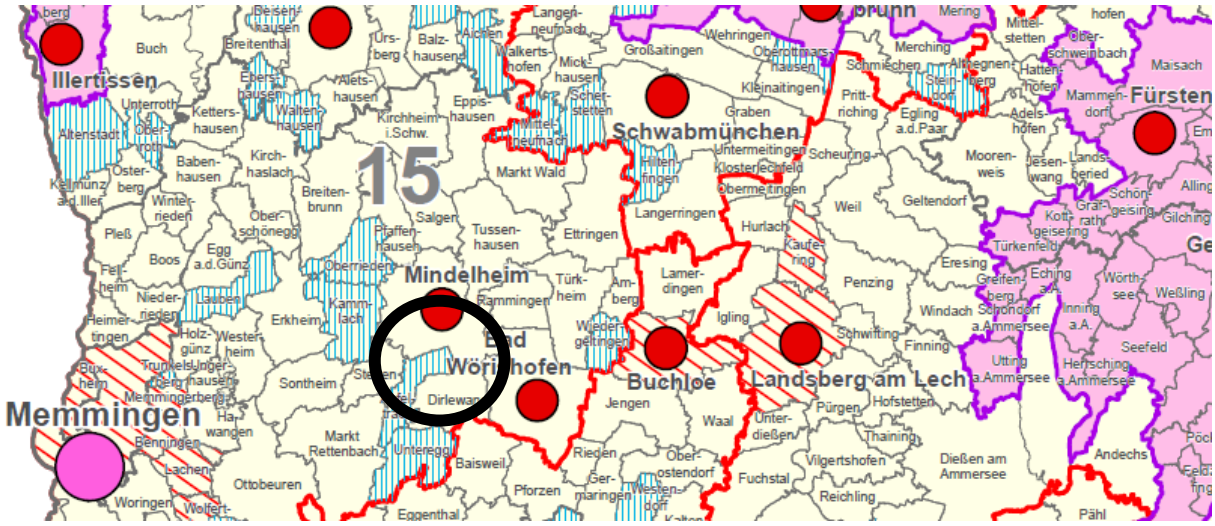


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […]. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, […] sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge […] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur […] Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 (G))
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4 (G))
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. (1.4.1 (G))

4.1.2 Raumstruktur

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. (2.1.1 (G))
- Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde. (2.1.5 (Z))

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (3.1.1 (G))
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. (3.1.2 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (3.3 (Z))

4.1.4 Bildung

- […] Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenausbildung […] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 (Z))

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zum LEP Bayern 2023 zu erkennen.

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell liegt die Stadt Mindelheim als Mittelzentrum im ländlichen Raum.

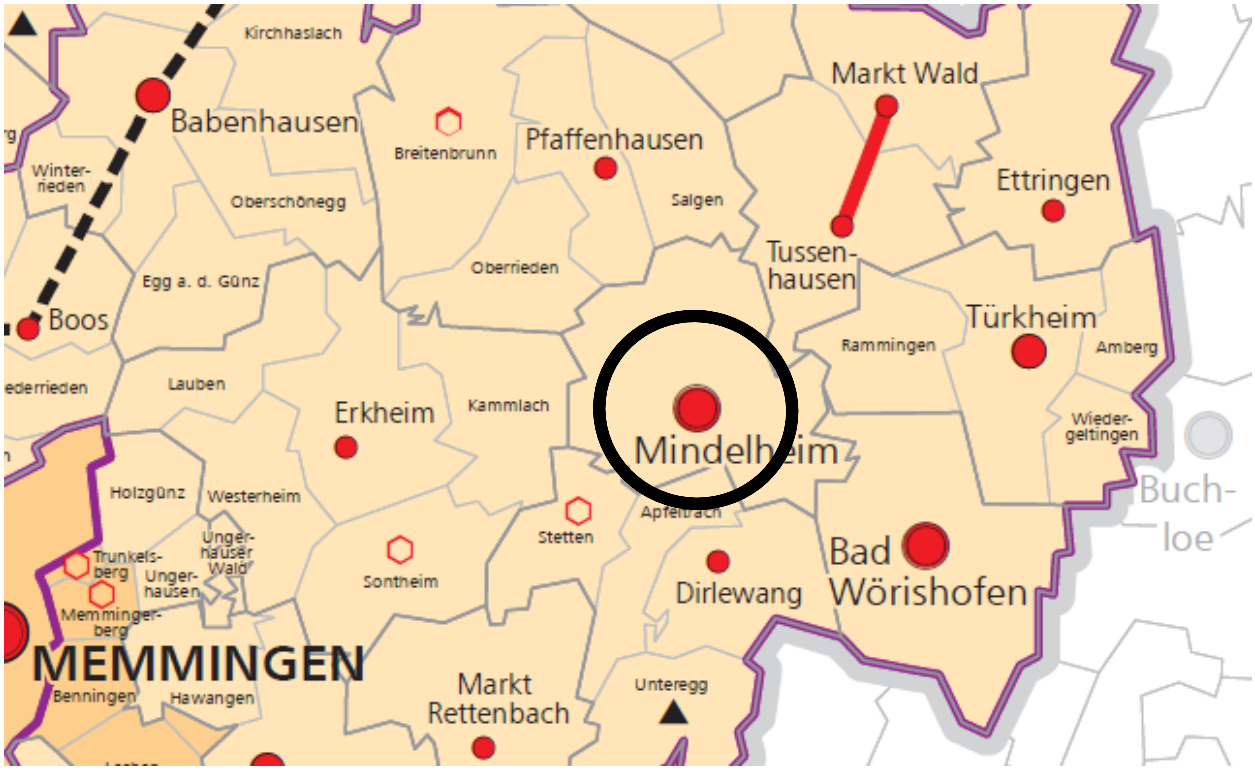


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Karte 1, Raumstruktur

A IV Zentrale Orte

- Zentrale Orte sollen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und berücksichtigen dies im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Zentralen Orte bündeln überörtliche Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge. (A IV G 2)
- Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können. (A IV 4 G 1)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden. (B III 1 Z 8)

Der Regionalplan trifft keine Aussagen zur Natur und Landschaft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zum Regionalplan Donau-Iller (RP 15) zu erkennen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept, Grünordnungskonzept, etc.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, einen funktional klar gegliederten, gestalterisch ansprechenden und in die umgebenen Strukturen integrierten Standort für die geplante Berufsschule zu schaffen. Dabei liegt ein besonderer Wert auf der Verknüpfung der baulichen Nutzung mit Freiflächen und ökologischen Ausgleichsbereichen.

Die Berufsschule bildet den zentralen Bestandteil des Plangebiets und orientiert sich hinsichtlich Kubatur und Größe an der südlich gelegenen Realschule. Die neuen Schulgebäude werden entsprechend so positioniert, dass die Berufsschule nicht an die Verkehrsfläche im Osten herangesetzt wird. Entsprechend entsteht vielmehr eine gegliederte strukturelle Fortsetzung der bestehenden großkubaturigen Gebäude im Süden und kein versetzter Bruch der Gebäudekanten. Größe und Kubatur der Gebäude sollen zudem eine effiziente Flächennutzung sowie eine bedarfsgerechte Bereitstellung an Räumen für den Berufsschulstandort gewährleisten. Zudem berücksichtigt die Planung abseits der baulichen Anlagen Freiräume bzw. großzügige Außenbereiche, die im Schulalltag eine hohe Bedeutung haben.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des städtebaulichen Ansatzes ist die Gestaltung des vorgelagerten Stellplatzbereichs im Osten, der den Berufsschulkomplex funktional erschließt. Trotz der primären Verkehrsfunktion soll durch versickerungsfähige Beläge sowie durch gliedernde Gehölze eine gezielte Durchgrünung und Entwässerung gewährleistet werden.

Die nördlich und westlich angrenzenden Eingrünungsbereiche stellen einen wichtigen Teil des Grünordnungskonzepts dar und werden als landschaftliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie dienen sowohl der ökologischen Aufwertung als auch der Einbindung des Vorhabens in die Umgebung. Die Eingrünung besteht dabei im Wesentlichen aus standortgerechten heimischen Obstbäumen, die in lockeren Gruppen eine natürliche, lebendige Vegetationskulisse schaffen, die das Plangebiet eingrünt. Die Ausgleichsflächen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und stärken die städtebauliche Einbettung des Berufsschulstandorts.

Zusammenfassend baut das städtebauliche und grünordnerische Konzept auf einer klaren funktionalen Gliederung, einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume sowie einer starken landschaftlichen Einbindung auf. Die Berufsschule wird als zentraler Bildungsbaustein in ein harmonisches Gefüge aus Nutzflächen, Grünbereichen und ökologischen Ausgleichsflächen integriert. Das Konzept schafft einen Ort, der sowohl den funktionalen Anforderungen eines modernen Schulbetriebs gerecht wird als auch durch hochwertige Grünstrukturen die ökologische Qualität und das Wohlbefinden der Nutzer stärkt. Durch diese gesamtheitliche Herangehensweise entsteht ein nachhaltiger, zukunftsfähiger Schulstandort, der sich sensibel in seine Umgebung einfügt und gleichzeitig einen klaren städtebaulichen Mehrwert für das gesamte Quartier generiert.

5.2 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgebot).

Für die Bauleitplanung sind, anders als z. B. für die Errichtung oder wesentliche Änderung eines Verkehrsweges nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) keine konkreten Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche normativ festgelegt. Verschiedene technische Regelwerke, insbesondere die DIN 18005 enthalten Orientierungswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen. Diese gelten nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte grundsätzlich auch im Rahmen der Bauleitplanung. Da es sich allerdings gerade nicht um konkrete Grenzwerte handelt, ist die Grenze des Zumutbaren von den Trägern der Bauleitplanung (und den Gerichten) letztlich immer anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets zu bestimmen. Die Orientierungswerte geben (nur) Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärmbeeinträchtigungen im Regelfall.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 an schutzbedürftigen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm enthalten:

Orientierungswerte der DIN 18005

Gebietstyp	**tags**	**nachts**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	55 dB(A)

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist möglich, d.h. der Lärmschutz kann zurückgestellt werden, wenn andere städtebauliche Belange in der Abwägung überwiegen. Städtebauliche Belange, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte rechtfertigen, müssen umso schwerer wiegen, je mehr die Orientierungswerte überschritten werden. In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung werden auch Überschreitungen der Orientierungswerte um 10 dB(A) oder mehr mit entsprechender städtebaulicher Begründung für abwägungsfähig gehalten (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007, 4 CN 2/06). Die DIN 18005 führt hierzu im Beiblatt 1 selbst aus, dass der Belang des Schallschutzes bei Überwiegen anderer Belange – namentlich bei Maßnahmen der Innenentwicklung – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen kann.

Aus diesem Grund können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Orientierungshilfe für die Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Der direkte Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist dabei nur eröffnet, wenn eine öffentliche Straße gebaut oder wesentlich geändert wird. Eine Änderung ist nach § 1 Abs. 2 16. BImSchV wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff an der Straße der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Dies

ist hier nicht der Fall. Dennoch kann für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Rahmen der Abwägung zurückgegriffen werden.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Gebietstyp	**tags**	**nachts**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiet (MI)	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	69 dB(A)	59 dB(A)

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.3.1 Verkehrserschließung

Das geplante Verkehrsnetz sowie relevante Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan in Anlehnung an die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, FGSV) geprüft. Eine softwaregestützte Schleppkurvenanalyse wurde nicht durchgeführt. Die Prüfung beruht auf einer planerischen Abschätzung unter Berücksichtigung der Regelquerschnitte und Wenderadien gemäß den Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV 2020, FGSV).

Verkehrlich ist das Plangebiet über bereits bestehende Verkehrsflächen erschlossen. Im Osten des Plangebiets verläuft die Luxenhoferstraße, im Westen wird die Erschließung über den Unterer Mayenbadweg ermöglicht.

Die Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die genannten Erschließungswege, wobei zudem eine Verbindung über die Mindel zur Teckstraße mit Anbindung an den ÖPNV besteht.

5.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Berufsschule (Fahrzeugtechnik), der (Anzahl an) Stellplätze(n) und der umgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung des Plangebiets wird eine fachliche und konzeptionelle Beratung in Bezug auf die Verkehrsplanung des Plangebiets für eine funktionsfähige und für die umgebende Wohnbebauung nicht störende Standorterschließung benötigt.

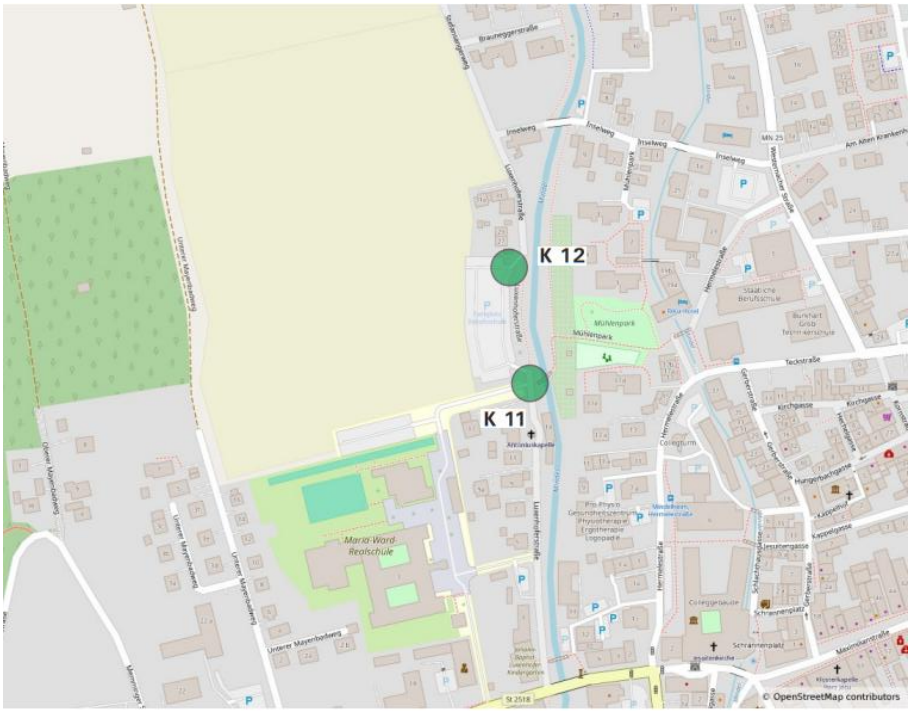


Abbildung 6: Verkehrsuntersuchung Mindelheim Bestandsaufnahme 2025 Zählstellenübersicht [Modus Consult Ulm GmbH 2026)

Zur Beurteilung der Verkehrsbelastungen wurde mittels Knotenpunktzählungen (Videotechnik) die Verkehrsnachfrage (Grundbelastung) der Luxenhoferstraße an den beiden Knotenpunkten Luxenhoferstraße / nördliche Zu- / Ausfahrt Parkplatz und Luxenhoferstraße / Luxenhoferstraße an einem Normalwerktag erhoben (siehe Plan Abbildung 6). Als Zählintervall wurde 00:00 bis 24:00 Uhr gewählt.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Mindelheim beabsichtigt die Teilverlegung der Berufsschule Mindelheim (Fahrzeugtechnik) von der Hermelestraße auf ein Grundstück westlich der Luxenhoferstraße (nördlich der Maria-Ward-Realschule). Grundlage für die verkehrliche Beurteilung bilden aktuelle Verkehrsdaten. Zur Ermittlung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Untersuchungsgebiet wurde im Oktober 2025 eine Verkehrserhebung an den beiden Knotenpunkten Luxenhoferstraße / südliche Zu- und Ausfahrt Parkplatz und Luxenhoferstraße / nördliche Zu- und Ausfahrt Parkplatz über 24 Stunden durchgeführt.

Das derzeitige normalwerktägliche Verkehrsaufkommen im Verlauf der Luxenhoferstraße beträgt zwischen den beiden gezählten Knotenpunkten rd. 225 bis 285 Kfz/24h. Das Schwerverkehrsaufkommen entspricht mit einem Anteil von <1% der Nutzungssituation des angebundenen Wohngebiets.

Entsprechend der aktuellen Planung sind zukünftig rund 40 Stellplätze mehr vorgesehen als im derzeitigen Bestand (rund 100 Stellplätze). Diese zusätzlichen 40 Stellplätze sind ebenfalls der Nutzung Berufsschule zugeordnet (Personal, Lehrkräfte, Schüler). In der Annahme, dass diese 40 Stellplätze 1x am Tag umgeschlagen werden, resultiert daraus ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von 80 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden. Gemäß den Ergebnissen aus der Verkehrserhebung am Parkplatz werden die 80 Kfz-Fahrten/24 Stunden im Zuge der Luxenhofer Straße zu 36% in Richtung Norden (entspricht 29 Kfz-Fahrten/24 Stunden) und zu 64%

in Richtung Süden (entspricht 51 Kfz-Fahrten/24 Stunden) verteilt. Dies impliziert, dass sich die Verkehrsnachfrage in der Luxenhoferstraße durch das geplante Bauvorhaben marginal ändern wird.

Mit den bestehenden und prognostizierten rd. 300 Kfz/24h und den zu erwartenden Spitzenstundenbelastungen in der Luxenhoferstraße kann die Verkehrsstärke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einer typischen Wohnwegbelastung (<150 Kfz/h) zugeordnet werden. Wohnwege kennzeichnen sich durch eine ausschließliche Erschließungsfunktion für überwiegende Wohnnutzungen in Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen.

Insgesamt wird die verkehrliche Situation im Verlauf der Luxenhoferstraße heute wie künftig als verträglich eingestuft. Mit einem zu erwartenden Verkehrssaufkommen von ≤ rund 300 Kfz/24h weist die betrachtete Erschließungsstraße ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen auf. Die vorhandene Verkehrsraum- und Querschnittsgestaltung im Verlauf der Luxenhoferstraße wird insgesamt als verträglich und angemessen hinsichtlich einer funktionalen und sicheren Verkehrsabwicklung mit entsprechend niedrigem Geschwindigkeitsniveau heute wie auch mit der zukünftigen Verkehrsnachfrage beurteilt.

5.3.3 Entwässerung, Niederschlagswasser

Auf Basis durchgeführter Sickerversuche in der Rammkernbohrung und Rammkernsondierung wurde für den Baugrund ein kf-Wert von $3{,}1 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt. Der kf-Wert beschreibt dabei als Durchlässigkeitsbeiwert (hydraulische Leitfähigkeit), wie gut Wasser durch einen Boden oder Gestein fließen kann. Der kf-Wert deutet auf eine gute Durchlässigkeit hin.

Das Entwässerungskonzept – Innere Erschließung [Steinbacher Consult] kommt zu dem Fazit, dass die Voraussetzung von sickerfähigen Böden für eine Versickerung über Muldensysteme erst ab einer Tiefe von 1,40 bis 1,80 m gegeben ist. Die Muldenversickerung wird entsprechend durch das Entwässerungskonzept sowie den geotechnischen Kurzbericht [baugrun süd weishaupt gruppe) nur mit zusätzlichen Modifikationen möglich sein. Zur Förderung der Grundwasserneubildungsrate ist daher unverschmutztes Oberflächenwasser zu versickern (z. Bsp. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung (z. Bsp. Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) zu speichern.

Bei der Abwasserentsorgung ist die 'Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Mindelheim' zu berücksichtigen.

5.3.4 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

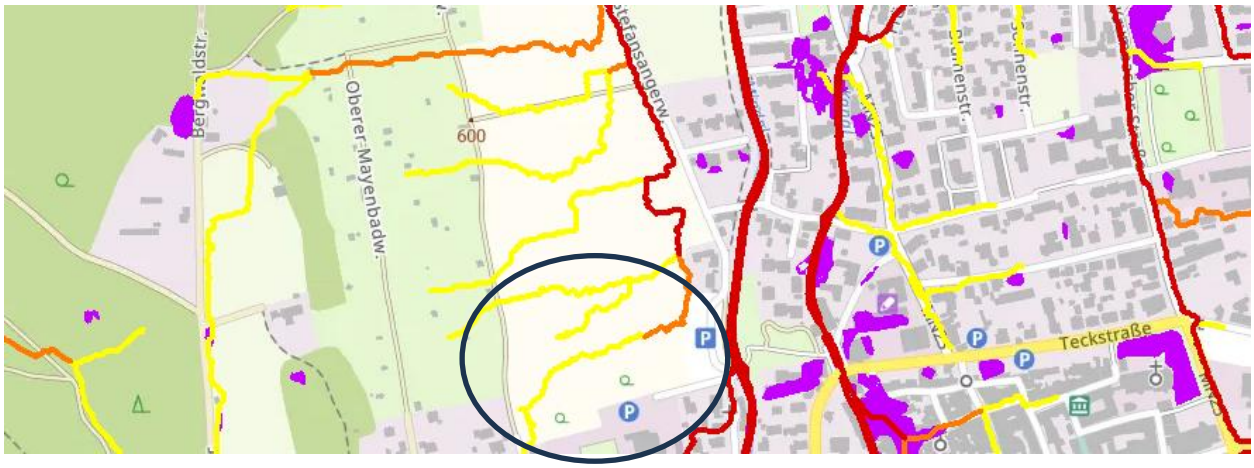


Abbildung 7: Potentielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Hinweiskarte eine potenziell mäßige und teilweise erhöhte Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse ausweist. Im Plangebiet befinden sich keine Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche.

Nach der Stellungnahme des WWA Donauwörth im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird das Überschwemmungsgebiet HQ100 der Mindel als Gewässer 2. Ordnung derzeit neu ermittelt. Das WWA geht aufgrund neuerer hydrologischer Erkenntnisse davon aus, dass die Abflussmenge der Mindel erheblich größer sein könnte, als der bisherigen Überschwemmungsgebietsermittlung zugrunde gelegt.

Die Stadt Mindelheim setzt vor diesem Hintergrund im Plangebiet vorsorglich Flächen für die Wasserwirtschaft Maßnahmen fest (Planteil und § 6; Nr. 6 Begründung), die im Falle von Starkregen- und Überschwemmungsfällen den Verlust an Rückhalteflächen durch Maßnahmen zu Starkregen/ Sturzfluten, Rückhaltung und Hochwasserschutz kompensieren.

Hierdurch wird sichergestellt, dass im potenziellen HQ100 Falle zum einen die Ober- und Unterlieger nicht beeinträchtigt sowie zum anderen die Berufsschule vor Überschwemmungsschäden gesichert werden. In diesem Zusammenhang wird ergänzend für die Berufsschule ein Freibord zur Erdgeschosshöhe festgesetzt.

Im Ergebnis können die derzeit noch zu ermittelnden Rückhalteflächen aufgrund überwiegender Gründe des Allgemeinwohls nicht erhalten werden. Die Stadt Mindelheim verkennt dabei nicht die Bedeutung des Erhaltungsgebots von Rückhalteflächen nach § 77 Abs. 1 S. 1 WHG und das darin verankerte Optimierungsgebot. Vorliegend rechtfertigen jedoch überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Ausnahme vom Erhaltungsgebot (vgl. § 77 Abs. 1 S. 2 WHG). Für die Schulbaumaßnahmen wurden eingehend Alternativstandorte geprüft. Die Stadt Mindelheim hat im Vorfeld der Bauleitplanung mehrere Standorte auf deren städtebauliche Eignungsfähigkeit untersucht, nachdem an den derzeitigen Standorten der Berufsschule keine Erweiterungspotenziale vorliegen. Das Plangebiet ist der einzige Standort, der eine kurze fußläufige Verbindung zwischen dem Bestand der Berufsschule und der Erweiterung ermöglicht. Hinzukommt, dass der Standort dazu führen wird, dass die Innenstadt belebt bleibt und deren Infrastruktur genutzt werden kann.

Der Bebauungsplan stellt zudem sicher, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft (W 3), getroffen werden

können. Im Ergebnis kann damit sichergestellt werden, dass es zu keiner relevanten Erhöhung der Hochwassergefahr für die Ober- und Unterlieger kommt. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch Festsetzungen zur Mindesthöhenlage für Erdgeschossfußböden (Freibord) und einer hochwasserangepassten Bauweise, um die Gefahr von Hochwasserschäden im Plangebiet zu minimieren.

Im Ergebnis überwiegen die Pflichtaufgabe des Landkreises als Schulaufwandsträger der Berufliche Schulen und die städtebaulichen und schulischen Gründe für die Standortwahl die (hoch zu gewichtenden) Hochwasserschutzbelange aus der Sicht der Stadt Mindelheim eindeutig. Die festgesetzten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind hinsichtlich Umfang, Funktion und zeitlicher Verfügbarkeit geeignet, die durch das Bauvorhaben ggf. beeinträchtigte Funktion des (faktischen) Überschwemmungsgebiets auszugleichen.

5.3.5 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser sowie die Löschwasserversorgung werden durch die Stadt sichergestellt.

5.3.6 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH (VWEW-energie).

5.3.7 Gasversorgung

Das Neubaugebiet soll an die Gasversorgung angeschlossen werden.

5.3.8 Abfallwirtschaft

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

Die Erschließungsstraßen wurden so geplant, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorgesehenen Nutzung als Berufsschulstandort wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung Schule und die festgesetzten Zulässigkeiten richten sich dabei nach den notwendigen Anlagen für den schulischen Betrieb.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich aus Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen zusammen. Eine GRZ von 0,8 schöpft dabei den empfohlenen Maximalwert aus, um die Fläche zum einen optimal zu nutzen sowie zum anderen Freiräume sicherzustellen, die für Versickerung, lokalklimatische Effekte,

Naturschutz sowie Erholungsflächen von Bedeutung sind. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dient der Steuerung der städtebaulichen Dichte und der Dimensionierung der Bebauung. Das festgesetzte Maß orientiert sich an der gegenwärtig vorgesehenen Gebäudekonstellation und berücksichtigt zugleich einen angemessenen Entwicklungsspielraum für die weitere Konkretisierung der Gebäudeplanung und die abschnittsweise Realisierung des Vorhabens.

Mit der GFZ von 0,6 wird somit ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das den derzeit absehbaren Anforderungen an die bauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht. Gleichzeitig stehen die städtebaulichen und räumlichen Rahmenbedingungen des Standorts einer perspektivisch höheren baulichen Dichte grundsätzlich nicht entgegen. Eine zukünftige Erhöhung der GFZ im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung kann daher aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich in Betracht kommen. Eine solche weitergehende bauliche Entwicklung ist jedoch nicht Gegenstand der gegenwärtigen Planung und wäre bei einem konkreten Anlass unter Berücksichtigung der dann maßgeblichen städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen erneut zu prüfen.

Die Höhenfestsetzungen werden so getroffen, dass in Anlehnung an den südlich gelegenen Gebäudekomplex der Realschule im zentralen Bereich des Plangebiets die maximal zulässige Gesamthöhe von 20 m festgesetzt wird. Äquivalent zur Absenkung der Höhen im Süden erfolgt dann mit niedrigeren Gebäudehöhen im Westen und den Stellplätzen im Osten eine Eingliederung in das Gebiet. Die Gesamthöhen werden zudem festgesetzt, um den Bau in die Höhe zu fördern und Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

In den Höhenfestsetzungen wird dabei ein Freibord von 0,35 cm berücksichtigt, der sich aus den festgesetzten Maßnahmen gegen ein potenziell auftretendes Hochwasserereignis ergibt.

6.3 Bauweise und Grenzabstände

Da sich der Berufsschulkomplex aus großkubaturigen Gebäudekörpern zusammensetzt wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Gebäudelänge von mehr als 50 m als zulässig festzusetzen.

Für die überbaubare Grundstücksfläche werden Baugrenzen mit unterschiedlichen Nutzungsabgrenzungen festgesetzt, um den genannten Punkten gem. 6. 2 Rechnung zu tragen. Weiterhin wird geregelt, dass Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze werden gem. der Anordnung im Osten des Plangebiets innerhalb der Baugrenzen sowie der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze als zulässig festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass Stellplatzeinhausungen für Fahrräder in der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenze und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplatz.

Für die Abstandsflächenregelung wird auf die einschlägigen Gesetze (Abstandsflächensatzung (AFS) Stadt Mindelheim i. d. F. v. 01.02.2021) verwiesen.

6.4 Stellplätze

Für die Anzahl der Stellplätze wird auf die einschlägigen Gesetze (Stellplatzsatzung SPS der Stadt Mindelheim) verwiesen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden Strom- und Telefonleitungen unterirdisch geführt. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen im Sinne des Ortsbildes des Talraumes der Mindel getroffen, aber der Bebauungsplan würde auch ohne diese Festsetzung aufgestellt werden.

Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit der Niederschlagswasserthematik, um die Versickerung und den Umgang mit Starkregenereignissen zu gewährleisten.

6.6 Flächen für die Wasserwirtschatf

Mit den Festsetzungen zu den Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses wird den Belangen der Starkregen- und Hochwasservorsorge innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Auch wenn das Plangebiet gegenwärtig nicht als HQ100 Überschwemmungsbereich festgelegt ist, sollen im Sinne einer vorsorgenden und klimaangepassten Planung geeignete konzeptionelle Maßnahmen getroffen werden, um mögliche Auswirkungen außergewöhnlicher Niederschlags- und Hochwasserereignisse auf die geplante Bebauung sowie auf angrenzende Flächen zu minimieren. Die Festsetzungen berücksichtigen insofern auch ein ungünstiges, über die derzeit kartierte Gefährdung hinausgehendes Szenario.

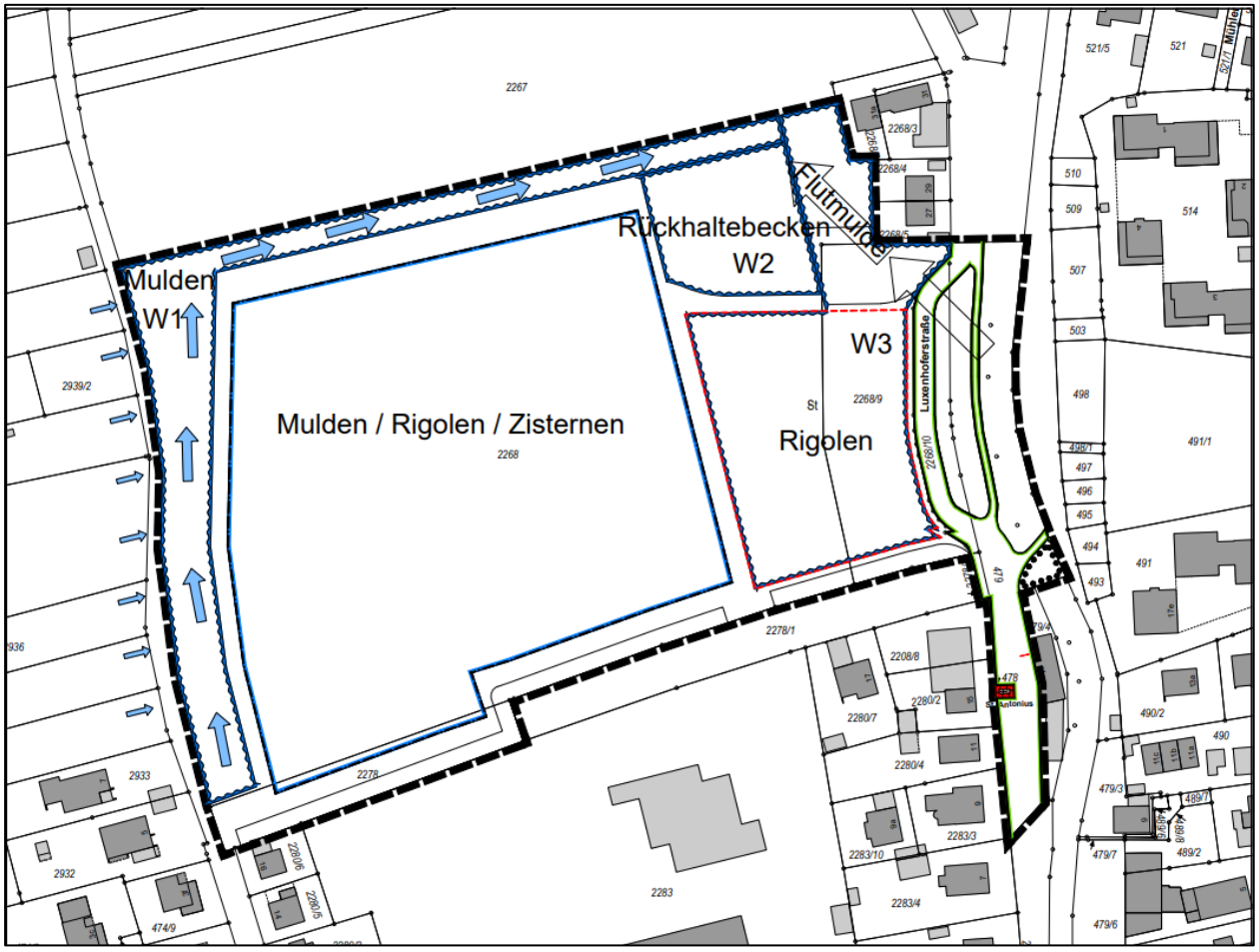


Abbildung 8: Schematische Abbildung der Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlag und potenziellen Hochwasser (o.M.)

Konzeptionelle Maßnahmen für Starkregen und Sturzfluten (W1):

Bei Starkregenereignissen kann insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser in Form von Hangwasser bzw. Sturzfluten auftreten. Zur Sicherung eines geordneten und schadlosen Abflusses wird daher die Fläche W 1 festgesetzt. Diese Festsetzung schafft die Zulässigkeit von Maßnahmen (Mulden), um anfallendes Oberflächenwasser gezielt aufzunehmen und in Richtung des nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebeckens (W2) abzuleiten.

Die Bemessung wird für ein 100-jährliches 60 min Ereignis durchgeführt, also auf einen Abfluss von 653 l/s durchgeführt. In der Realität können jederzeit größere Abflussereignisse auftreten; ein 100%-iger Schutz kann daher niemals gewährleistet werden.

Die Mulden sind mit Sohlbreite 2 m und Böschungsneigung 1:2 bis 1:3 so konzipiert, dass sie zu Unterhaltungszwecken begangen bzw. mit kleinem Gerät befahren werden können. Der Erdwall auf der Westseite ist ca. 1 m hoch für ausreichend Reserven und einen „Freibord“ zum rechnerischen Wasserspiegel in der dahinterliegenden Mulde.

Durch die Festsetzung sollen unkontrollierte Abflusswege innerhalb der Bauflächen sowie eine daraus resultierende Gefährdung baulicher Anlagen möglichst vermieden werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die für die Starkregenvorsorge erforderlichen Abflusswege dauerhaft von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden.

Konzeptionelle Maßnahmen für die Rückhaltung (W2):

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird mit der Fläche W 2 eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gesichert.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen nach den anerkannten Regeln der Technik ist unter den oben genannten Parametern ein Gesamtrückhaltevolumen von ca. 85 m³ vorzusehen. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den geplanten Dachflächen nach den anerkannten Regeln der Technik ist unter den oben genannten Parametern ein Gesamtrückhaltevolumen von ca. 200 m³ vorzusehen.

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung W2 ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 500 m³ zulässig.

Das Regenrückhaltebecken dient insbesondere der Aufnahme des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers sowie des über die Fläche W 1 zugeführten Oberflächenabflusses. Durch die Rückhaltung und, soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies ermöglichen, Versickerung des Niederschlagswassers werden Abflussspitzen reduziert und der Wasserabfluss aus dem Plangebiet gedrosselt. Damit trägt die Festsetzung sowohl zur Starkregenvorsorge als auch zu einem möglichst naturnahen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser bei.

Konzeptionelle Maßnahmen zum Hochwasserschutz (W3)

Ergänzend zur Starkregenvorsorge werden im Hinblick auf potenzielle Hochwasserereignisse der Mindel vorsorgende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung getroffen. Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig nicht innerhalb eines kartierten HQ100-Überschwemmungsbereiches. Gleichwohl können insbesondere außergewöhnliche Hochwasserereignisse sowie Veränderungen der Abflussverhältnisse nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Sinne einer Risikovorsorge wird daher mit der Fläche W 3 ein Bereich gesichert, der dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses dient. Durch zulässige Aufschüttungen innerhalb der Umgrenzung von Nebenanlangen mit Zweckbestimmung Stellplätze ist die Schaffung eines geneigten Geländes zulässig, dass ein Übertreten der MIndel in den bebauten Bereich verhindern soll.

Im B-Plan ist zudem im W3 daher eine Flutmulde zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung zulässig. Dieser Bereich soll geländegleich oder etwas abgesenkt ausgeführt werden und ohne quer zur Fließrichtung verlaufenden Einbauten (Zäune, Hecken etc.) hergestellt werden. Das potenziell auftretende Hochwasser soll entsprechend dem natürlichen Gefälle nach Norden abgeleitet werden.

Ergänzend wird für bauliche Anlagen eine Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von 0,35 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Der hierdurch geschaffene Freibord erhöht die Widerstandsfähigkeit der Bebauung gegenüber einem möglichen Wassereintritt.

Die Festsetzungen verfolgen damit einen vorsorgenden Ansatz:

Unabhängig davon, dass für das Plangebiet derzeit keine Betroffenheit durch ein HQ100 kartiert ist, werden bereits auf Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen vorgesehen, die auch bei

außergewöhnlichen bzw. ungünstigen Starkregen- und Hochwasserszenarien einen zusätzlichen Schutz der geplanten Bebauung gewährleisten. Durch das Zusammenspiel aus gesicherten Abflusswegen (W 1), Rückhaltung und Versickerung (W 2) sowie objektschutzbezogenen und flächenbezogenen Hochwasserschutzmaßnahmen (W 3) wird ein abgestuftes Vorsorgekonzept für den Umgang mit Niederschlags- und Hochwasserereignissen geschaffen.

6.7 Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft für die Randbereiche und die Durchgrünung des Plangebiets Festsetzungen. Ziel ist dabei nicht nur naturschutzfachliche Ausgleich oder eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets. Auch für die Wasseraufnahmefähigkeit sowie die Vermeidung von Aufheizeffekten sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen von entscheidender Bedeutung. Durch die Anordnung der Grünflächen sollen zusätzlich Abschirmbereiche zur Landschaft sowie zu benachbarten Nutzungen aufgebaut werden. Zudem werden Festsetzungen zur Qualität und Durchführung festgesetzt.

6.8 Boden- und Grundwasserschutz

Im Sinne des Erhalts der Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. der Wasseraufnahmefähigkeit trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anwendung wasserdurchlässiger Materialien.

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur im geringen Maß erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,35 m zu überwinden. Um eine ökologische Wertigkeit zu erhalten, werden hierfür Trockenmauern empfohlen.

Im Sinne der konzeptionellen Festsetzungen zum potenziellen Hochwasserereignis wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze Aufschüttungen zulässig sind. Dabei wird festgesetzt, dass der höchste Punkt dieser Aufschüttung im Westen der festgesetzten Umgrenzung liegen und gleichmäßig zur Mindel abfallen muss. Somit dient die gesamte Fläche der Stellplätze als vorsorgliche Maßnahme zum Umgang mit potenziell auftretendem Hochwasser.

6.10 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen von Lichtimmissionen v.a. auf das Schutzgut Tiere zu reduzieren werden Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung getroffen.

Zum Umgang mit den weiteren immissionsschutzfachlichen Belangen ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Gutachten von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH erstellt worden.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Typisierende Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen

Für den geplanten Teilneubau der Berufsschule liegen noch keine detaillierten Planungen bezüglich der späteren Nutzung, Gebäudesituierung, etc. vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine typisierende Betrachtung einer möglichen Berufsschule unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen sowie allgemeiner Ansätze und Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen. Bei der Berechnung wurde als immissionsrelevante Bereiche u.a. das Gebäude für die geplanten Werkstätten und ein Freibereich auf dem Fahrbewegungen mit Schulungsfahrzeugen stattfinden berücksichtigt. Die Abschirmung und Reflexionen von weiteren geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebietes wurden nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, auch ohne eine Betrachtung der Vorbelastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Anmerkung: Die TA Lärm gibt keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Im Baugenehmigungsverfahren kann im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die konkretisierte Planung u.a. Abschirmung durch die geplanten Gebäude und mögliche Minderungsmaßnehmen geprüft und umgesetzt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können bei einer konkretisierten Planung die mögliche Abschirmung durch die geplanten Gebäude berücksichtigt und ggf. erforderliche Minderungsmaßnehmen geprüft und umgesetzt werden.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans wird als gegeben angesehen.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub

und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzungen

Im Umfeld des Plangebietes verlaufen bestehende öffentliche Verkehrswege.

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.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Luxenhoferstraße. Die Luxenhoferstraße mündet in Richtung Norden über den Inselweg in die Kreisstraße MN 25 und in Richtung Süden in die Staatsstraße St 2518. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits jetzt der Hauptparkplatz der bestehenden Berufsschule. Dieser Parkplatz kann an Schultagen zwischen 16:00 Uhr bis 07:00 Uhr und an schulfreien Tagen ganztägige auch öffentlich genutzt werden. Auch nach der Umsetzung der aktuellen Planung ist diese öffentliche Nutzung weiterhin geplant. Die Anzahl der KFZ-Stellplätze wird durch die vorliegende Planung von 101 Stellplätzen auf insgesamt 140 Stellplätzen erhöht.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 teilweise geringfügig überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Die Werte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) in der Tagzeit und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden ebenfalls eingehalten. Des Weiteren zeigt sich, dass durch den planbedingten Fahrverkehr die Pegel um bis zu 0,7 dB(A) in der Tagzeit angehoben werden. In der Nachtzeit ergibt sich durch den planbedingten Fahrverkehr keine Pegelanhebung. Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können.

Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Verkehrslärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und werden als zumutbar angesehen.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.1. Die Ausgleichsflächen werden teilweise intern, teilweise extern hergestellt.

8. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde von Dipl.-Biol. Utzel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit der Erfassung bodenbrütender Bögel erstellt. Diese schließt mit nachfolgendem Fazit.

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/gefaehrdung-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)

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Solarenergie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Unter § 10 Abs. 4 der Textlichen Festsetzungen werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie festgesetzt. Mindestens 50 Prozent der Dachflächen sind dabei mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaikanlagen) auszustatten. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB. Des Weiteren wird auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Mindelheim mit (s. S. 75) Maßnahmen MB 3c zur Belegung aller möglichen Dachflächen mit PV verwiesen. Derzeit sind nur etwa 10 % der potenziell möglichen Dächer in Mindelheim mit PV belegt (siehe Solarpotenzialkataster und Energieatlas Bayern). Als ungeeignet wurden Flächen mit Denkmal- und Ensembleschutz, zu kleine Flächen, statisch ungeeignete Flächen sowie Dächer mit Gauben eingestuft. Bei Bauleitplanung (Neubau- und Bestandsgebiete) sollen 50 % der Dachflächen mit PV belegt werden. Durch Solarkampagnen sollen die Bürger zum Bau von Dach-PV-Anlagen motiviert werden.

Eine Begrünung der Dächer könnte dabei die Energiegewinnung begünstigen. Durch Messreihen konnte festgestellt werden, dass durch den Kühleffekt der Dachbegrünung ein höherer Wirkungsgrad erzielt wird. Denn mit zunehmender Temperatur der Module nimmt deren Wirkungsgrad und damit die Energiegewinnung ab.

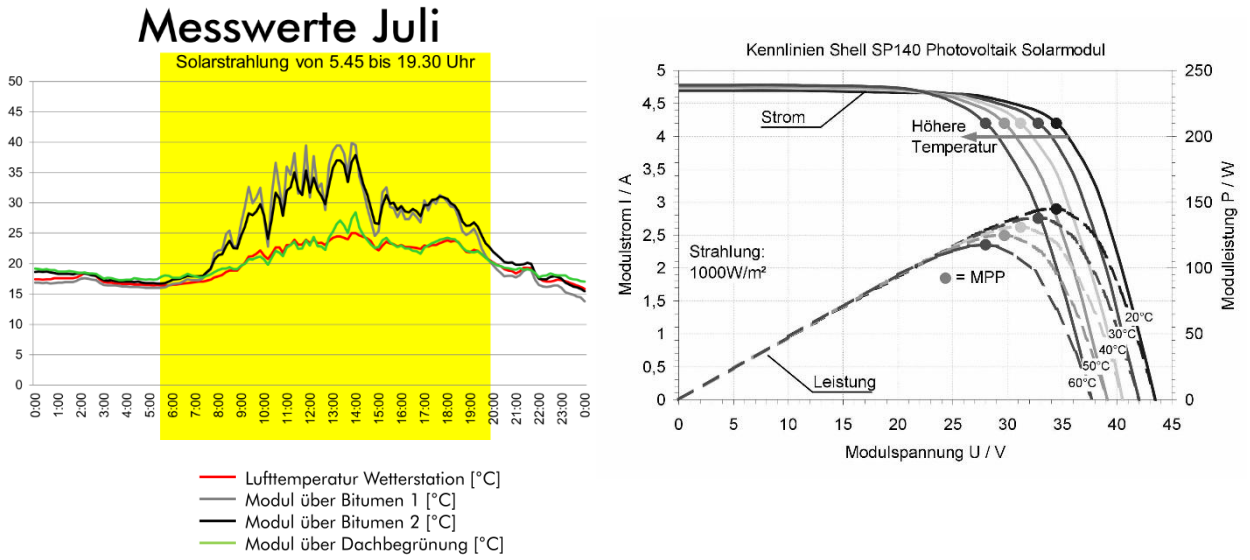


Abbildung 9: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: "Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul", Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Die Stadt Mindelheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1.196 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

CO2-Bilanz

Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen des Klimaschutzgesetz (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele, d.h. den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben, einschließlich der ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen zu berücksichtigen (§ 13 i.V.m. § 1 KSG). Auf Kapitel 2.5 des Umweltberichts wird verwiesen.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**40.020 m²**	**100,0 %**
Gemeinbedarfsfläche	28.071 m²	70 %
Baudenkmal	18 m²	0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.935 m²	5 %
Öffentliche Grünflächen	1.891 m²	5 %
Private Grünflächen	8.123 m²	20 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass der Planung ist das Vorhaben des Landkreises Unterallgäu, die Berufsschule in Mindelheim zu erweitern, um den schulischen Bedarf in den technisch geprägten Ausbildungen Agrar, NFZ-Mechatroniker, LaMa-Mechatroniker, Metallbauer und Berufskraftfahrer zu decken. Der bisherige Gebäudekomplex und die zur Verfügung stehenden Parkplatzmöglichkeiten sollen auf der neuen Fläche erweitert und an den neuen Bedarf angepasst werden. Ziel ist dabei unter Abstimmung aller raumbedeutsamen Fachbelange nicht nur dem steigenden Raumbedarf Rechnung zu tragen, sondern dabei auch den Erfordernissen einer integrierten Stadtentwicklung nachzukommen. So soll unter anderem durch die räumliche Nähe und Anbindung zum bisherigen Berufsschulkomplex die Belebung des Innenorts aufrechterhalten werden. Um den Ausbau des Schulstandorts zu ermöglichen sowie zugleich den städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2023), der Regionalplan der Region Donau-Iller (i. d. F. v. 05.12.2023), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

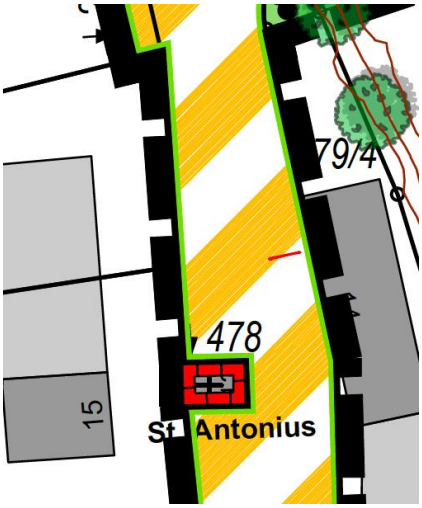
Demnach kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3.3 Schutzgebiete

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im direkten Umfeld oder im Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich lediglich das Baudenkmal St. Antonius, das in der bestehenden Luxenhofer Straße liegt und von der Überplanung nicht negativ betroffen wird. Bodendenkmäler sind keine bekannt



2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

<u>Bestandsaufnahme:</u>

Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland weist das Plangebiet mit Ausnahme der bestehenden Parkplatzbäume sowie der gewässerbegleitenden Grünstrukturen keine Baum- oder Strauchstrukturen auf.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der gewässerbegleitenden Strukturen somit für gehölzbewohnende Arten eher ungeeignet, wobei nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass die Fläche zur Nahrungssuche dient. Feldflurheimische Arten wie Bodenbrüter können nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Der gewässerbegleitende Grünzug bleibt im Bestand erhalten und wird als zu erhaltend festgesetzt.

Durch die Überplanung der Fläche steht das Plangebiet als Wohnraum für feldflurheimische Arten sowie als Nahrungsgebiet für gehölzbewohnende Arten nicht mehr zur Verfügung. Während Ausweichmöglichkeiten für die Nahrungssuche im Norden bestehen, wurden die potenziellen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier separat von Dipl.-Biol. Utzel in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit der Erfassung bodenbrütender Vögel betrachtet und bewertet

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. Auf Vermeidungsvorschläge wird verwiesen. Diese wurden in die textlichen Hinweise integriert.

Durch den Bebauungsplan wird ein nördlicher sowie westlicher breiter Eingrünungsstreifen als Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dieser kann positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt haben. Zum einen werden nicht nur der uferbegleitende Lebensraum sowie der Grünbestand im Westen teilweise miteinander verbunden, sondern auch neuer Lebensraum geschaffen.

Bewertung:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit einer Aufwertung zu rechnen ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit Auswirkungen **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit zu rechnen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Auf das Schutzgut Boden bezogen ist anzumerken, dass die Böden im Plangebiet gem. den Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung auf Basis der tatsächlichen Nutzung als Grünland definiert werden.Grünland sind in der Regel dauerhaft mit Kräutern und Gräsern bewachsene Flächen, die nicht regelmäßig umgebrochen werden. Ackerland sind landwirtschaftliche Flächen, die regelmäßig bearbeitet (gepflügt) und neu eingesät werden. Die tatsächlich vor Ort vorgefundene Nutzung entspricht im konkreten Fall gem. den aufgeführten Definitionen der Kulturart Ackerland. Da keine anderen Bodenschätzungsdaten vorliegen, auf deren Basis die Bewertung der Bodenteilfunktionen erfolgen kann, wird auf die festgestellten Unterschiede hingewiesen. Im Weiteren wird von den Angaben der Bodenschätzung der bayerischen Vermessungsverwaltung ausgegangen.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (I)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	- / 7,9° - 7,0° C(b) /2
Boden- / Grünlandgrundzahl	59
Acker- / Grünlandzahl	59
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	350
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK_{We}	130
sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	**Bewertungsklasse**
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	5
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	4
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	**3,2**
BEWERTUNGSERGEBNIS	**5**

Die Betrachtung der bewertbaren Bodenteilfunktionen kommt entsprechend zu dem Ergebnis, dass es sich aufgrund der Bewertung des Retentionsvermögens um einen Boden der höchsten Schutzwürdigkeit handelt.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird der Boden im Plangebiet teilweise umgeworfen, verdichtet und versiegelt. Die Bodenteilfunktionen werden in den Bereichen der Bauanlagen eingeschränkt.

Durch die getroffenen Grünordnungsfestsetzungen, v.a. in Bezug auf Gehölze, kann die Wasserdurchlässigkeit von Böden durch Wurzelräume und die Wasserrückhaltung aufgrund der steigenden Aufnahmekapazität durch Pflanzen verbessert werden. Dies kann vor allem bei Starkregenereignissen mit positiven Auswirkungen bezogen auf Rückhalt und verzögerten Abfluss verbunden sein.

Bewertung:

Der Eingriff findet in einen Boden hoher Schutzwürdigkeit statt. Da der Boden im Wesentlichen durch das Retentionsvermögen diese Schutzwürdigkeit aufweist, ist zu gewährleisten, dass diese Funktionen erhalten bzw. bestmöglich ersetzt werden. Durch die getroffenen Grünfestsetzungen sowie die Festsetzungen zu Flächen für die Wasserwirtschaft und den Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser ist gegenwärtig davon auszugehen, dass mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Durch das Vorhaben werden ca. 35.000 m² Außenbereichsfläche in Innenbereich umgewandelt und einer neuen Nutzung durch die Errichtung einer Berufsschule zugeführt. Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung des Vorhabens steht das Plangebiet keiner anderen Nutzung mit raumbedeutsamen Belangen mehr zur Verfügung. Das Plangebiet kann künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung:

Die Stadt Mindelheim hat in ihrer Aufgabe der kommunalen Planungshoheit die raumbedeutsamen Fachbelange miteinander abgewogen und beschlossen, zur Sicherung der Stadt Mindelheims als Berufsschulstandort sowie zur Anpassung des Raumbedarfs für die Berufsschule als kommunaler Pflichtaufgabe des Landkreises Unterallgäu als Schulaufwandträger (Art. 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BaySchFG) hier diesem Fachbelang den Vorzug zu geben. Vorteile ergeben sich dabei im Wesentlichen vor allem durch die Nähe zur Innenstadt sowie der bestehenden Berufsschule.

Entsprechend ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Der Boden im Plangebiet weist ein sehr hohes Retentionsvermögen sowie eine eingeschränkte Wasserdurchlässigkeit auf, da sich sickerfähige Bodenschichten erst nach 1,40 bis 1,80 m befinden (vgl. kf-Wert Begründung 5.2.2).

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung werden die Bodenteilfunktionen v.a. bezogen auf Durchlässigkeit und Retentionsvermögen teilweise, im Bereich der baulichen Anlagen großteils, eingeschränkt. Durch die getroffenen Grünordnungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden Räume geschaffen, in denen sowohl das Retentionsvermögen als auch die Wasserdurchlässigkeit verbessert werden. Zudem ist ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet worden, das vollzugsfähige Alternativen für einen Umfang mit anfallendem Niederschlagswasser aufzeigt.

Bewertung:

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Lokalklimatisch handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Kaltluftentstehungsgebiet.

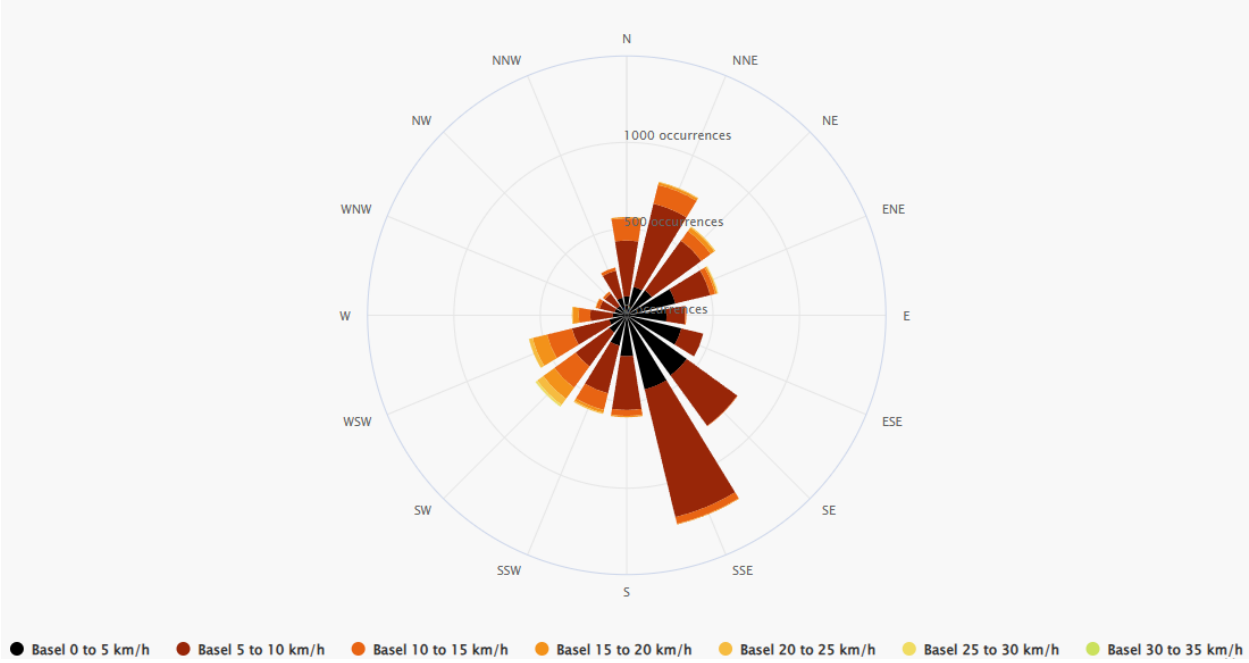


Abbildung 10: Windrose von Mindelheim (Quelle: meteoblue 2026)

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Mindelheim. Die starken Windströmungen in Mindelheim kommen von Südwest, Südost und Nordost.

Das Plangebiet weist im Planbereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bepflanzungen auf.

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage in Mindelheim und der Hauptwindrichtungen ist das Plangebiet für den Kalt- und Frischlufttransport sowie die Entstehung für Mindelheim von untergeordneter Rolle. Wesentliche Transportbereiche v.a. entlang der Mindel werden durch die Bauleitplanung gesichert.

Durch die baulichen Anlagen sowie Erschließungsflächen ist mit lokalklimatischen Aufheizeffekte zu rechnen. Diese werden durch die getroffenen Grünordnungsfestsetzungen teilweise reduziert.

Die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen werten das Plangebiet zwar sowohl für die Verbesserung der Luftqualität als auch als Frischluftfläche auf, sind allerdings aufgrund der kleinen Fläche sowie den angrenzenden Frischluftentstehungsgebieten im Westen sowie Kaltluftentstehungsgebieten im Norden von untergeordneter Bedeutung. Lokalklimatisch sind leichte Aufwertungen möglich.

Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG (Sektoren)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und

Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO_2-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u. a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

- ++ (stark mindernd / stark positiv): Der Plan setzt wirksame, verbindliche Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).
- + (mindernd / positiv): Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
- 0 (neutral / keine wesentliche Änderung): Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall, oder Wirkungen gleichen sich aus (Plus/Minus in ähnlicher Größenordnung).
- - (erhöhend / negativ): Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß oder teilweise kompensiert.
- -- (stark erhöhend / stark negativ): Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken), ohne ausreichende Gegensteuerung.

Eine exakte Bilanzierung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da u.a. noch keine abschließend konkrete Gebäudeplanung vorliegt. Daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung.

Sektor (Anlage 1 KSG)	Beschreibung / Abgrenzung	*Planbezug (typische Hebel)*	*Indikatoren*	Bewertung	Festsetzungen / Maßnahmen
1. Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport; flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	*Kein Planbezug nach gegenwärtigem Kenntnisstand*	*Kein Planbezug nach gegenwärtigem Kenntnisstand*	0	
2. Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe/Bau; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO_2-Transport/-Lagerung	*Kein Planbezug nach gegenwärtigem Kenntnisstand*	*Kein Planbezug nach gegenwärtigem Kenntnisstand*	0	
3. Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in Handel/Behörden, Haushalten; sonstige Tätigkeiten (z.B. militärisch)	*Keine konkret vorliegende Gebäudeplanung*	*Keine konkret vorliegende Gebäudeplanung*	0	
4. Verkehr	Ziviler inländischer Luft-/Straßen-/Schienen-/Schiffsverkehr (ohne Pipeline)	*Erzeugt und steuert Mobilität*	*Erweiterung Stellplätze, Berücksichtigung Fahrradstellplätze und Erreichbarkeit ÖPNV*	0	Schaffung von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder, fußläufige Erreichbarkeit Innenstadt und ÖPNV
5. Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft/Fischerei	*Kein Planbezug nach gegenwärtigem Kenntnisstand*	*Kein Planbezug nach gegenwärtigem Kenntnisstand*	0	
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall & Abwasser; Sonstige	*Relevanz bei Entwässerung*	*Konzept zum Umgang mit Sturzfluten, Starkregen, Rückhaltung und potenziellem Hochwasser*	+	Vorsorgende Festsetzungen zur Versickerung und von Flächen für die Wasserwirtschaft
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF)	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	*Versiegelung, Baumerhalt, Bodenfunktionen*	*Neuversiegelung, Baumerahtl, Kompensation vom Verlust von Bodenteilfunktionen*	0	durchlässige Beläge, Rückhaltemaßnahmen, Baumerhalt und Pflanzunggebote, Naturschutzfachlicher Ausgleich im Plangebiet

Zusammenfassend zeigt die überschlägige Bewertung, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen zusätzlichen Treibhausgasemissionen zu erwarten sind. Klimarelevante Wirkungen ergeben sich insbesondere aus der künftigen verkehrlichen Erschließung, dem Umgang mit Niederschlagswasser sowie möglichen Veränderungen der Flächennutzung. Durch die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen werden diese Belange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Insgesamt sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Klimaschutz als gering bis neutral einzuschätzen.

Bewertung:

In Verbindung mit den getroffenen Grünordnungs- sowie Ausgleichsfestsetzungen ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als Ackerland dar. Entsprechend der Nutzung ist dies mit i.d.R. vor allem lärmbezogenen Auswirkungen begrenzter Dauer (Pflug, Saat, Ernte etc,) auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Durch den Parkplatz im Osten innerhalb des Plangebiets und im Süden außerhalb des Plangebiets gibt es hier bereits im Bestand Lärmimmissionsquellen bei An- und Abfahrten von Pkws sowohl für den (zu verlagernden) Bestand der Berufsschule am sog. Kollegareal in der Hermelestraße als auch als öffentlicher Parkplatz außerhalb der Schulzeiten.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit den beim Bau üblicherweise entstehenden Lärmimmissionen (Bsp.: Baufahrzeuge) zu rechnen. Diese sind vorübergehender Natur.

Anlagenbedingt ist mit einer Zunahme von Lärmimmissionen durch An- und Abfahrten zu rechnen. Zudem können durch die Nutzung von Übungsfahrzeugen unter der Woche temporäre Lärmimmissionen auftreten. Auch durch den gleichzeitigen Aufenthalt von Menschengruppen im Außenbereich können Lärmimmissionen entstehen.

Um mit den lärmbedingten Auswirkungen der Berufsschule umzugehen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schallschutztechnisches Gutachten der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH erstellt worden.

Diese gelangt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine typisierende Betrachtung einer möglichen Berufsschule unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen sowie allgemeiner Ansätze und Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen. Bei der Berechnung wurde als immissionsrelevante Bereiche u.a. das Gebäude für die geplanten Werkstätten und ein Freibereich auf dem Fahrbewegungen mit Schulungsfahrzeugen stattfinden berücksichtigt. Die Abschirmung und Reflexionen von weiteren geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebietes wurden nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, auch ohne eine Betrachtung der Vorbelastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Luxenhoferstraße. Die Luxenhoferstraße mündet in Richtung Norden über den Inselweg in die Kreisstraße MN 25 und in Richtung Süden in die Staatsstraße St 2518. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits jetzt der Hauptparkplatz der bestehenden Berufsschule. Dieser Parkplatz kann an Schultagen zwischen 16:00 Uhr bis 07:00 Uhr und an schulfreien Tagen ganztägige auch öffentlich genutzt werden. Auch nach der Umsetzung der aktuellen Planung ist diese öffentliche Nutzung weiterhin geplant. Die Anzahl der KFZ-Stellplätze wird durch die vorliegende Planung von 101 Stellplätzen auf insgesamt 140 Stellplätzen erhöht.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 teilweise geringfügig überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Die Werte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) in der Tagzeit und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden ebenfalls eingehalten. Des Weiteren zeigt sich, dass durch den planbedingten Fahrverkehr die Pegel um bis zu 0,7 dB(A) in der Tagzeit angehoben werden. In der Nachtzeit ergibt sich durch den planbedingten Fahrverkehr keine Pegelanhebung. Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Verkehrslärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den

Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und werden als zumutbar angesehen.

Bewertung:

Entsprechend der Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen durch die Planung auf das Umfeld (Nutzung Berufsschule, Parkplatz und planbedingter Fahrverkehr) der BEKOn Lärmschutz & Akustik GembH ist derzeit mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Durch das Bauvorhaben wird der Standort Mindelheim als Berufsschulstandort erhalten und gestärkt. Die Sicherung der zukünftigen Berufsausbildung steht dabei im öffentlichen Interesse und wirkt somit positiv.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Im Norden des Plangebietes liegen weitere Ackerflächen sowie Wohnbebauungen. Im Osten liegen die Mindel mit uferbegleitenden Grünzügen und angrenzend die Innenstadt von Mindelheim. Im Süden grenzen das Plangebiet eine Parkfläche und eine Schule mit Sportflächen sowie großkubaturigen und mehrgeschossigen Baukörpern an. Im Westen befindet sich ein Grüngürtel entlang eines Bergrückens.

Auswirkungen:

Der Eingriff bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt in unmittelbarer Ortsrandlage. Durch die Angliederung der Gebäudestruktur an die südlich gelegene Schule sowie eine Höhenstaffelung in den Westen verbunden mit den Grünordnungsfestsetzungen bindet das Vorhaben in das bestehende Landschaftsbild ein. Durch die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen bildet das Vorhaben einen attraktiven Ortsrandabschluss.

Bewertung:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal St. Antonius Kapelle (D-7-78-173-74).

Auswirkungen:

Für das Baudenkmal werden keine Festsetzungen getroffen. Es sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend an die festgesetzte Verkehrsfläche Luxenhofer Straße. Die Luxenhofer Straße und das Baudenkmal werden durch die Bauleitplanung nicht verändert. Das Baudenkmal wird als solches gekennzeichnet. Bodendenkmäler sind keine bekannt.

Bewertung:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit **keinen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen, vor allem da bei Auffinden von Bodendenkmälern auf die Anzeigepflichten des Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verwiesen wird.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Wie o. a. ergeben sich wesentliche Auswirkungen vor allem auf das Retentionsvermögen des Bodens im Plangebiet. Der Eingriff in die Bodenteilfunktion wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Umgang mit unversiegelten Flächen, zu Grünordnung und zu Ausgleich gemindert. Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiterhin als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt werden. Die Stadt Mindelheim wäre gezwungen, eine andere Fläche für den Ausbau der Berufsschule zu finden und heranzuziehen, um den Standort als Berufsschulstandort zu sichern.

4. SONSTIGE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert worden, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP		Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	**WP Ausgleichsbedarf**
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	29.294,00	2		0,8	46.870,40
Öffentliche Grünfläche	ohne					
Eingrünung	ohne					
Bestehende Straße	ohne					
bestehendes Grün	ohne					
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						**46.870,40**

Durch den Eingriff ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 46.871 Wertpunkten. Der Bayerische Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erlaubt den Abzug von sogenannten Planungsfaktoren, wenn diese im Bebauungsplan festgesetzt werden und quantifizierbar sind.

Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	% (max. 20%)
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Eingriffe werden teilweise vermieden.		Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1	5
Natrunahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriff wird teilwiese vermieden, positive Effekte möglich		Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Nr. 2 Festsetzung gem. § 1 Nr. 3 Festsetzung gem. § 6 Abs. 3	5
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen, Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		Festsetzung gem. § 9 Abs. 1	5
Erhalt der Waseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Eingriff wird teilweise vermieden		Festsetzung gem. § 4 Abs. 2	5
Summe				**20**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				**37.496,32**

Entsprechend ergibt sich nach Abzug der Planungsfaktoren ein Ausgleichsbedarf von ca. 37.497 Wertpunkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 37.500 Wertpunkten erfolgt intern auf der Flurnummer 2268 der Gemarkung Mindelheim.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird dabei gem. Planzeichnung festgesetzt, um den Anforderungen eines Anschlusses an die bestehenden Grünstrukturen im Westen gerecht zu werden. Entsprechend wird die Ausgleichsfläche mit der Zielentwicklung eines Feldgehölzes festgesetzt.

Die Bewertung erfolgt gem. den Vorgaben der Biotopwertliste und wird aus Gründen des Timelags bei dem Prognosezustand B213 um 2 Bewertungspunkte (von 12 auf 10) und im Fall des Prognosezustandes B432 um 1 Bewertungspunkt (von 10 auf 9) gemindert.

Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume									
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten alter Ausprägung	10,00	2.458,00			19664
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausprägung	9,00	2.548,00			17836
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten										**37500**

Gem. der Tabelle wird im Zusammenhang eine Ausgleichsfläche mit einem Wert von ca. 37.500 Wertpunkten hergestellt. Diese stellt den naturschutzfachlichen Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Stadt Mindelheim möchte den Standort Mindelheim als Berufsschulstandort erhalten. Um einen qualitativ guten und eingebundenen bzw. erreichbaren Standort zu schaffen hat, die Stadt die vorliegende Planung aufgrund der Zentrumsnähe sowie der Anbindung an die bestehende Infrastruktur gewählt. Anderweitige Flächenpotenziale in dieser Größenordnung, die für die Sicherung und die Entwicklung des Standortes benötigt werden, wären zentrumsnah nicht umzusetzen. Entsprechend wäre ein Ausweichen in den nördlichen, östlichen oder südlichen Randbereich erforderlich, der das Zentrum in seiner Funktion schwächen würde und eine infrastrukturelles Neudenken erforderlich macht.

Alternative Planungsstandorte wären entsprechend nicht nur eine höhere infrastrukturelle Herausforderung, sondern würden auch vom gegenwärtigen Standort der Berufsschule räumliche sowie zeitlich entfernt liegen. Zudem handelt es sich bei potenziellen Flächen um Mindelheim herum ebenso um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, wodurch entsprechend die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

Diese sind am gewählten Standort durch die vorhandene Infrastruktur und den Erhalt der bestehenden Grünstrukturen verhältnismäßig gering.

6. MONITORING

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.

Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 26.03.2026
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 22.07.2026
- Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim i. d. F. v. 28.05.2001
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller (RP15): Regionalplan Region Donau-Iller (RP 15) in der Fassung vom 02.12.2024
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ verfolgt die Stadt Mindelheim das Ziel, den Standort Mindelheim als Berufsschulstandort zu sichern und zukunftsgerichtet bedarfsgerecht auszubauen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet. Bei der Auseinandersetzung wird deutlich, dass durch die Einhaltung der Festsetzungen sowie der einschlägigen gesetzlichen Regelungen die Auswirkungen am gewählten Standort von geringer Erheblichkeit sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering bis mittel
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine