

---

# STADT MINDELHEIM



Landkreis Unterallgäu

---

## 19. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 106  
„Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“

**A) PLANZEICHNUNG  
B) BEGRÜNDUNG  
MIT C) 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 25053  
Bearbeitung: TM

## PRÄAMBEL

Die Stadt Mindelheim stellt aufgrund der §§ 2, 5 und 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 und § 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgende

## 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

fest.

### Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 28.09.2026 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich M 1:5.000
- Zeichenerklärung
- Verfahrensvermerke

B) Begründung mit C) Umweltbericht in der Fassung vom 28.09.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>A)</b> | <b>PLANZEICHNUNG (M 1:5.000)</b>           | <b>4</b>  |
|           | Zeichenerklärung .....                     | 5         |
|           | Verfahrensvermerke .....                   | 6         |
| <b>B)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                          | <b>8</b>  |
| 1.        | Ziele und Zwecke der Planung .....         | 8         |
| 2.        | Beschreibung des Planbereichs .....        | 8         |
| 3.        | Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... | 10        |
| 4.        | Übergeordnete Planungen .....              | 10        |
| 5.        | Umweltbelange .....                        | 13        |
| 6.        | Eingriffsregelung .....                    | 14        |
| <b>C)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>                       | <b>15</b> |

## A) PLANZEICHNUNG (M 1:5.000)

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim i. d. F. v. 28.05.2001



## 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

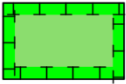


## ZEICHENERKLÄRUNG

---



Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Berufsschule



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich)



Ortsrandeingrünung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
19. Flächennutzungsplanänderung

*Hinweis: Die übrigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mindelheim gelten unverändert weiter.*

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom . . . . . den Flächennutzungsplan in der Fassung vom . . . . . festgestellt.

Stadt Mindelheim, den . . . . .

.....

Michael Schindler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Unterallgäu hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom . . . . . AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Unterallgäu, den . . . . .

Unterzeichner/-in .....

8. Ausgefertigt

Stadt Mindelheim, den . . . . .

.....

Michael Schindler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am . . . . .  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit  
Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den  
üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über  
dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit  
rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die  
Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht  
wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Mindelheim, den . . . . .

.....

Michael Schindler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist das Vorhaben des Landkreises Unterallgäu durch die Erweiterung der Berufsschule in Mindelheim die Ausbildungsmöglichkeiten im Landkreis zu verbessern sowie mehr Schulplätze zur Verfügung zu stellen. Der bisherige Gebäudekomplex und die zur Verfügung stehenden Parkplatzmöglichkeiten sollen auf der neuen Fläche erweitert 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. Da der gegenwärtig rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim dem Vorhaben entgegensteht, ist, um den Ausbau des Schulstandorts zu ermöglichen sowie zugleich den städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 36.171 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 2268, 2268/9 und 2278 der Gemarkung und Stadt 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 Osten 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 wenn nach Inkrafttreten des 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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

---

Gem. der Aufstellung der Bauleitplanung im Regelverfahren findet in einem ersten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, in der der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Zeitgleich findet die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann.

Führen die Äußerungen von Öffentlichkeit, Behörden sowie Trägern zu einer Änderung der Planung, schließen sich die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an.

Liegen nach Bewertung der bisherigen Planung keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB), wird der Entwurf des Bauleitplans 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.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

Die Stadt Mindelheim befindet sich 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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

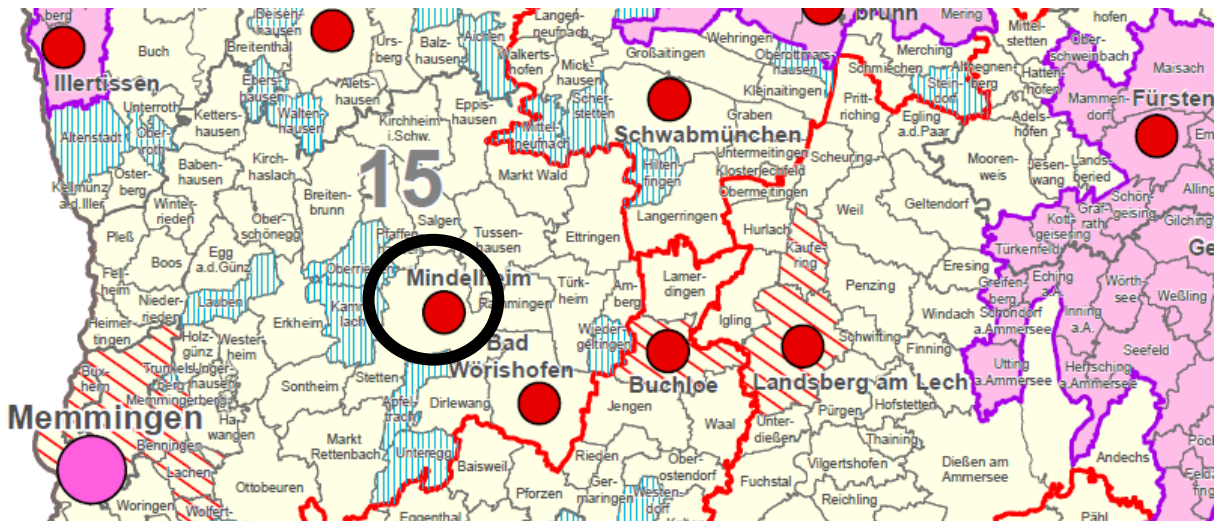


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023

Für die Aufstellung der Bauleitplanung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern einschlägig:

- 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))
- 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))

- 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))
- [...] Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung [...] 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.

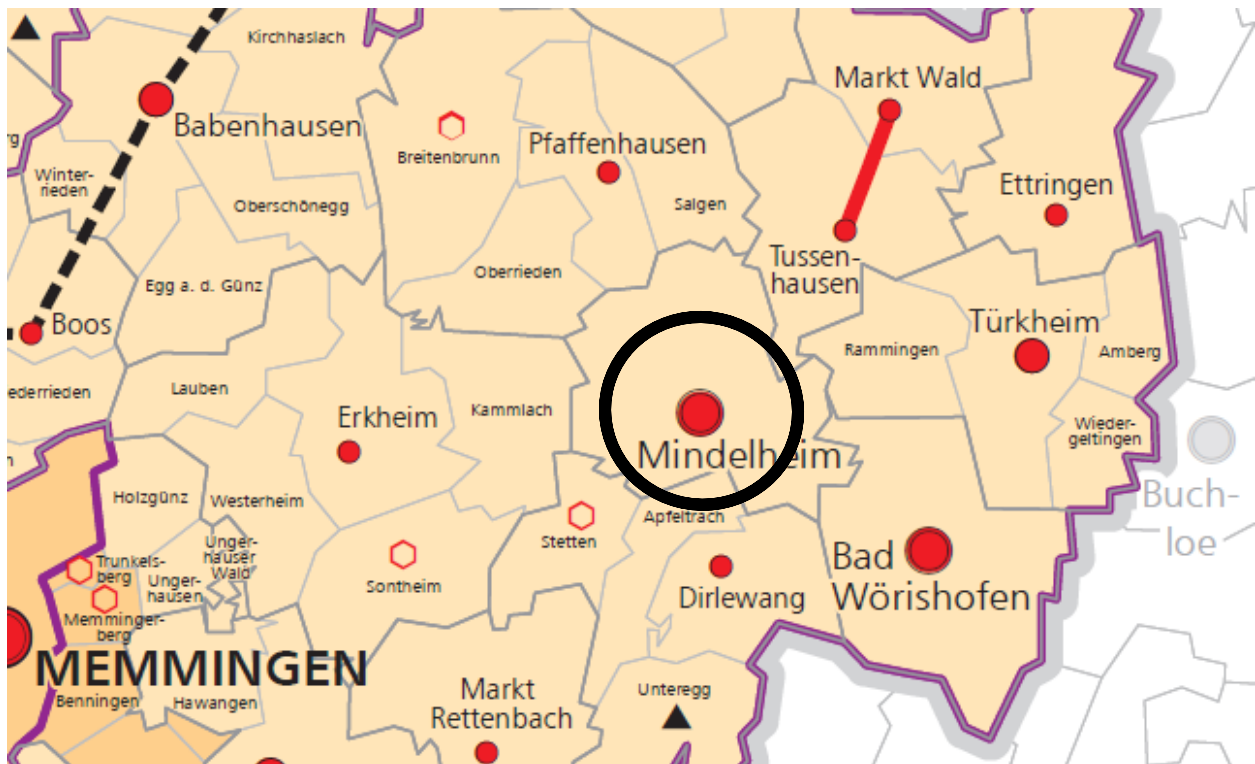


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Karte 1, Raumstruktur

#### 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. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur- Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von

Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

## **6. EINGRIFFSREGELUNG**

---

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ der Stadt Mindelheim ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

## C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

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                        |