
STADT MINDELHEIM



Landkreis Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 23.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Projektnummer: 25053
Bearbeitung: TM

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

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Planungskonzept	9
6. Begründung der Festsetzungen.....	14
7. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	15
8. Artenschutz.....	16
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	16
10. Flächenstatistik	18
D) UMWELTBERICHT	19
1. Grundlagen	19
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	26
4. Sonstige Erhebliche Umweltauswirkungen	26
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6. Monitoring.....	29
7. Beschreibung der Methodik	29
8. Zusammenfassung.....	30

C) 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. 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)

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 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 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.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt bislang kein rechtskräftiger, bereits bestehender Bebauungsplan zugrunde. Es handelt sich demnach um eine erstmalige planungsrechtliche Festsetzung für diesen Bereich.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Bereich: Hermelestraße, Teckstraße, Inselweg, Mindel Kurzmühle“. Im Südwesten angrenzend der Bebauungsplan I/11 "Unterer Mayenbadweg".

Abgesehen von den genannten Plänen bestehen keine weiteren unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne.

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 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.

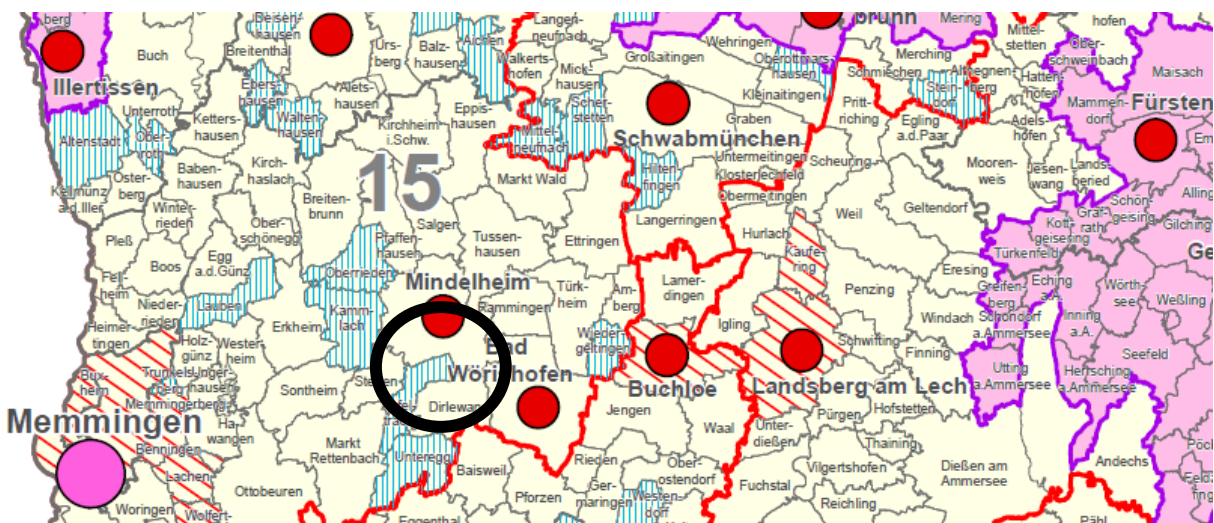


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

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))
- 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 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 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 eingrünert. 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.

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 und allgemeiner Ansätze aus Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Dabei gibt die TA Lärm aber 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.

An den relevanten Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte überwiegend um mehr als 6 dB(A) unterschritten. 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.

An zwei Immissionsorten (Luxenhoferstraße 27, Luxenhoferstraße 31a) wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm nur um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Für die betroffenen Fassaden dieser Immissionsorte stellt der geplante Teilneubau der Berufsschule entsprechend der Situation vor Ort voraussichtlich die Hauptschallquelle dar. Es wird daher aus fachlicher Sicht als ausreichend erachtet, wenn die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte im direkten Umfeld zum Plangebiet lediglich um 3 dB(A) unterschritten werden.

Die Ermittelten Beurteilungspegel an den betroffenen Immissionsorten resultieren überwiegend aus der Angesetzten Lage und Nutzung der Werkstätten sowie dem angesetzten Versuchen mit Schulungsfahrzeugen im Außenbereich.

Hier können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei einer konkretisierten Planung die mögliche Abschirmung durch die geplanten Gebäude und mögliche Minderungsmaßnahmen geprüft und umgesetzt werden.

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

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 Festsetzung

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

Da bereits die bestehenden Parkplätze an der Luxenhoferstraße durch die Berufsschule genutzt werden, ergibt sich durch die Planung keine relevante Veränderung des Fahrverkehrs auf den öffentlichen Verkehrswegen.

Der mögliche Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen ist im Wesentlichen unabhängig von der vorliegenden Planung.

Der untersuchte Prognose Planfall und der untersuchte Prognose-Nullfall unterscheiden sich daher nur durch die Lage der Stellplätze.

Es zeigt sich, dass durch die aktuelle Planung keine Pegelanhebung hervorgerufen wird. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ergibt sich bereits aus dem bestehenden Fahrverkehr und der öffentlichen Nutzung der bestehenden Stellplätze außerhalb der Schulzeiten.

Die Werte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) in der Tagzeit und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden an allen Immissionsorten eingehalten.

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.

An Schultagen werden vor allem an dem Immissionsort, der sich in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz befindet, geringfügig niedrigere Beurteilungspegel durch den fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen und Stellplätzen erwartet. Dadurch ergibt sich im Wesentlichen keine Änderung an der Bewertung der Beurteilungspegel.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.3.1 Verkehrserschließung

Das geplanten 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 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.

Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens (vgl. Umweltbericht 2.2) sowie dem o.g. Wert wird gegenwärtig von einer guten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen. Entsprechend ist eine Versickerung über Mulden oder Mulden-Rigole-Systeme im Plangebiet möglich.

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.

5.3.3 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.

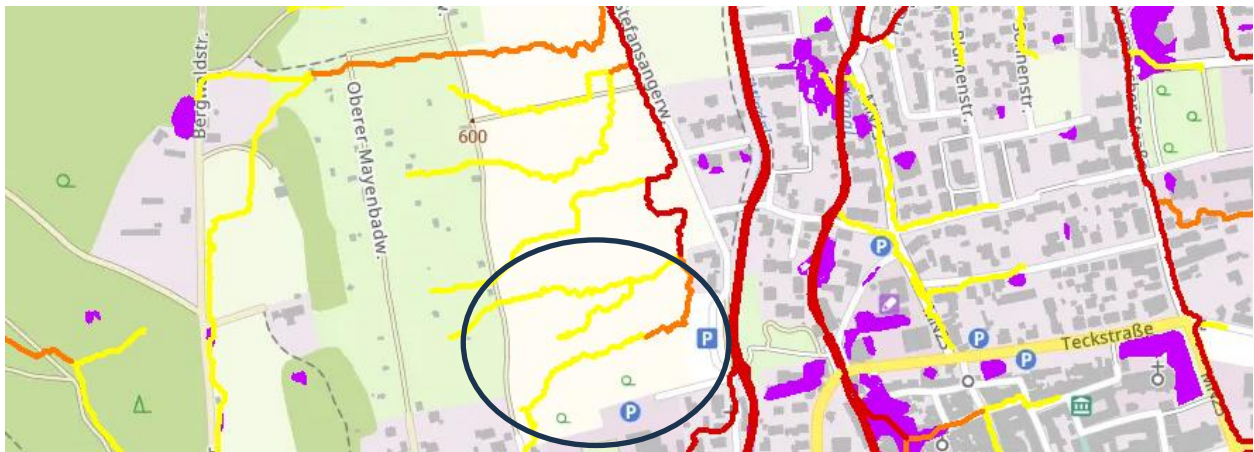


Abbildung 6: Potenzielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (Bayerisches Landesamt für Umwelt)

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.

5.3.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

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

5.3.5 Elektrizitätsversorgung

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

5.3.6 Gasversorgung

Das Neubaugebiet soll an die Gasversorgung angeschlossen werden.

5.3.7 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 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 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 herzustellen, die für Versickerung, lokalklimatische Effekte, Naturschutz sowie Erholungsflächen von Bedeutung sind.

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.

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. Des Weiteren werden Stellplätze gem. der Anordnung im Osten des Plangebiets innerhalb der Baugrenzen sowie der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze als zulässig festgesetzt.

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. Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit der

Niederschlagswasserthematik, um die Versickerung und den Umgang mit Starkregenereignissen zu gewährleisten.

6.6 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 Erholung, 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 zum Erhalt aller bestehender Gehölze getroffen sowie Qualität und Durchführung festgesetzt, um die getroffenen Maßnahmen langfristig zu sichern.

6.7 Boden- und Grundwasserschutz

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

6.8 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.

6.9 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 wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Gutachten von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH erstellt.

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 eine Kartierung sowie Relevanzprüfung mit ggfs. einer saP in Auftrag gegeben, um potenzielle Auswirkungen auf den Artenschutz zu erkennen und entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

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 Klimaschutzkonzeptes 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 Solar-Kampagnen 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.

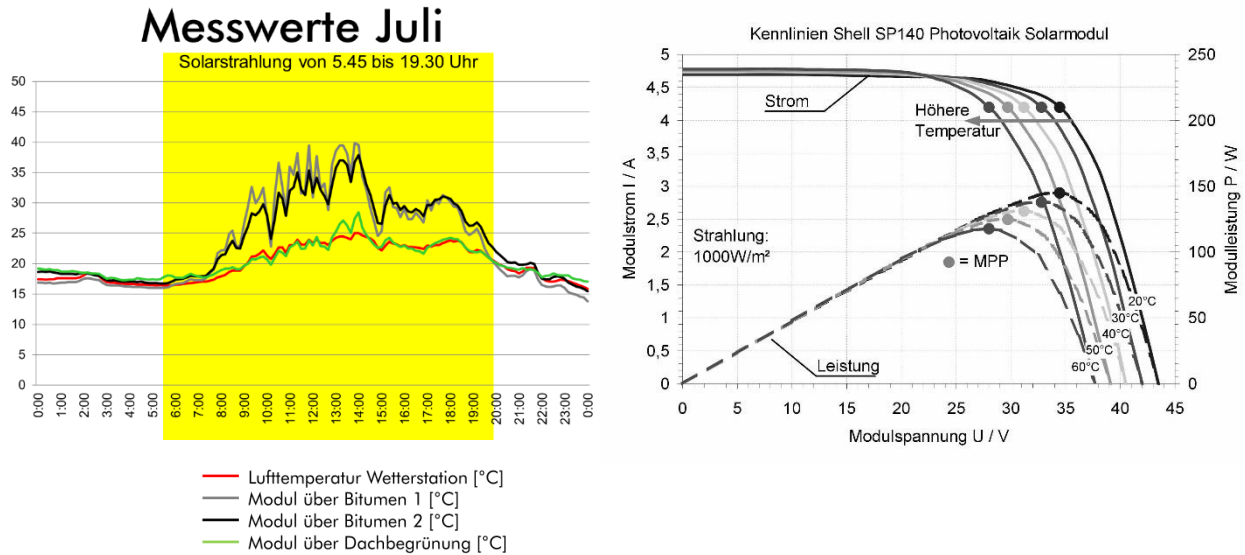


Abbildung 7: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: "Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul", Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Die Stadt Mindelheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1196 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.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	40.020 m ²	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche	28.071 m ²	70 %
Davon Baudenkmal	18 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	1.935 m ²	5 %
Öffentliche Grünflächen	1.891 m ²	5 %
Private Grünflächen	8.123 m ²	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 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. 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 sowohl keine Baudenkmäler, sowie auch keine Bodendenkmäler.

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

Bestandsaufnahme:

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 gehölzwohnende 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 gehölzwohnende Arten nicht mehr zur Verfügung. Während Ausweichmöglichkeiten für die Nahrungssuche im Norden bestehen, werden die potenziellen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier separat von einem Gutachter mit Kartierung, Relevanzprüfung / saP bewertet und notwendige Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt.

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:

Unter Berücksichtigung der ausstehenden gutachterlichen Ergebnisse zum Thema Artenschutz ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit einer Aufwertung zu rechnen ist. Im Wesentlichen stehen Ergebnisse bezogen auf feldflurheimische Bodenarten aus.

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 Einschätzung bzgl. der tatsächlichen Nutzung des Bodens im Plangebiet diesen als Grünland darstellt. Grünland sind in der Regel dauerhaft mit Gräsern und Gräsern bewachsene Flächen, die nicht regelmäßig umgebrochen werden. Ackerland sind landwirtschaftliche Flächen, die regelmäßig bearbeitet (gepflügt) und neu eingesät werden.

Aufgrund der Nutzung vor Ort handelt es sich bei dem Plangebiet vielmehr um Ackerland als um die tatsächliche Nutzung als Grünland. Demnach ist die nachfolgende Bewertung der Bodenteilfunktionen aufgrund der Angaben der Bodenschätzung gem. Bayern Atlas nicht vollkommen akkurat. Allerdings liegen keine anderen Bodenschätzungsdaten vor.

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 in Verbindung mit den noch ausstehenden Ergebnissen des Niederschlagswasserkonzepts 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 auch 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 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 gute Wasserdurchlässigkeit auf (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 größtenteils, eingeschränkt. Durch die getroffenen Grünordnungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden Räume geschaffen, in denen sowohl das Retentionsvermögen als auch die Wasserdurchlässigkeit verbessert werden. Zudem wird ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet um mit anfallendem Niederschlagswasser umzugehen.

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.

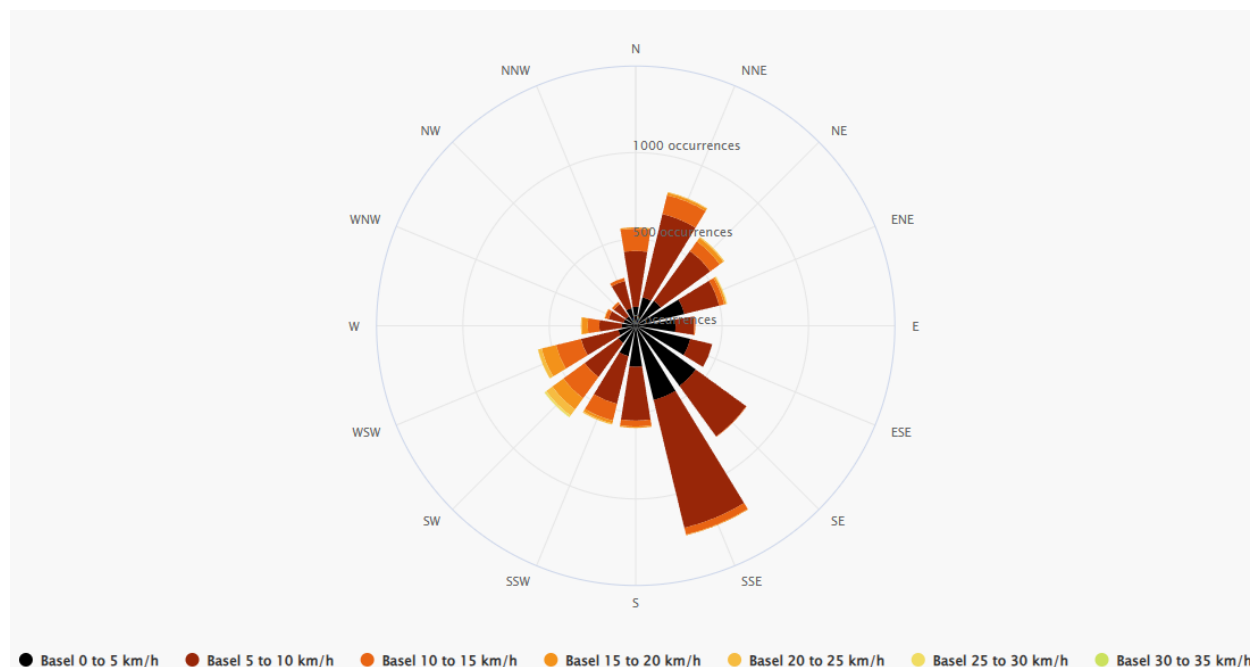


Abbildung 8: Windrose von Mindelheim (Quelle: meteoblue 2026)

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.

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 bestehende Lärmimmissionsquellen bei An- und Abfahrten von Pkws.

Auswirkungen:

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

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 wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schallschutztechnisches Gutachten der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH erstellt. Die Ergebnisse werden dann im Bebauungsplan festgesetzt und in der Begründung erläutert, um eine abschließende Bewertung zu ermöglichen.

Bewertung:

Für eine abschließende Bewertung sind die Ergebnisse des schallschutztechnischen Gutachtens zwingend erforderlich. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist anzunehmen, dass

schallschutzrelevante Auswirkungen durch das Gutachten betrachtet werden und entsprechende Festsetzungen zum Umgang getroffen werden können.

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.

Entsprechend dieser Annahme ist derzeit mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Im Norden des Plangebietes liegen weitere Ackerflächen sowie Wohnbebauungen. Im Osten liegt die Mindel mit uferbegleitenden Grünzügen und angrenzend die Innenstadt von Mindelheim. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Parkfläche und eine Schule mit Sportflächen sowie großkubaturigen und mehrgeschossigen Baukörpern. 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. Da es sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet wird es als solches gekennzeichnet.

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 werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, 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		Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
A11 Intensiv bewirtschaftete Acker 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
Naturnahe 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 teilweise 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 Wasseraufnahmefähigkeit 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 37.497 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 Titelabwägens von ursprünglich 12 Wertpunkten bei B213 auf die folgende Bewertung begrenzt.

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				49160
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten											49160

Gem. der Tabelle wird im Zusammenhang eine Ausgleichsfläche mit einem Wert von ca. 49.160 Wertpunkten hergestellt. Aus diesen erfolgt der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr.

106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“. Der Rest der Ausgleichspunkte, entsprechend ca. 11.663 Wertpunkte können dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

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 ist 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 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- 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