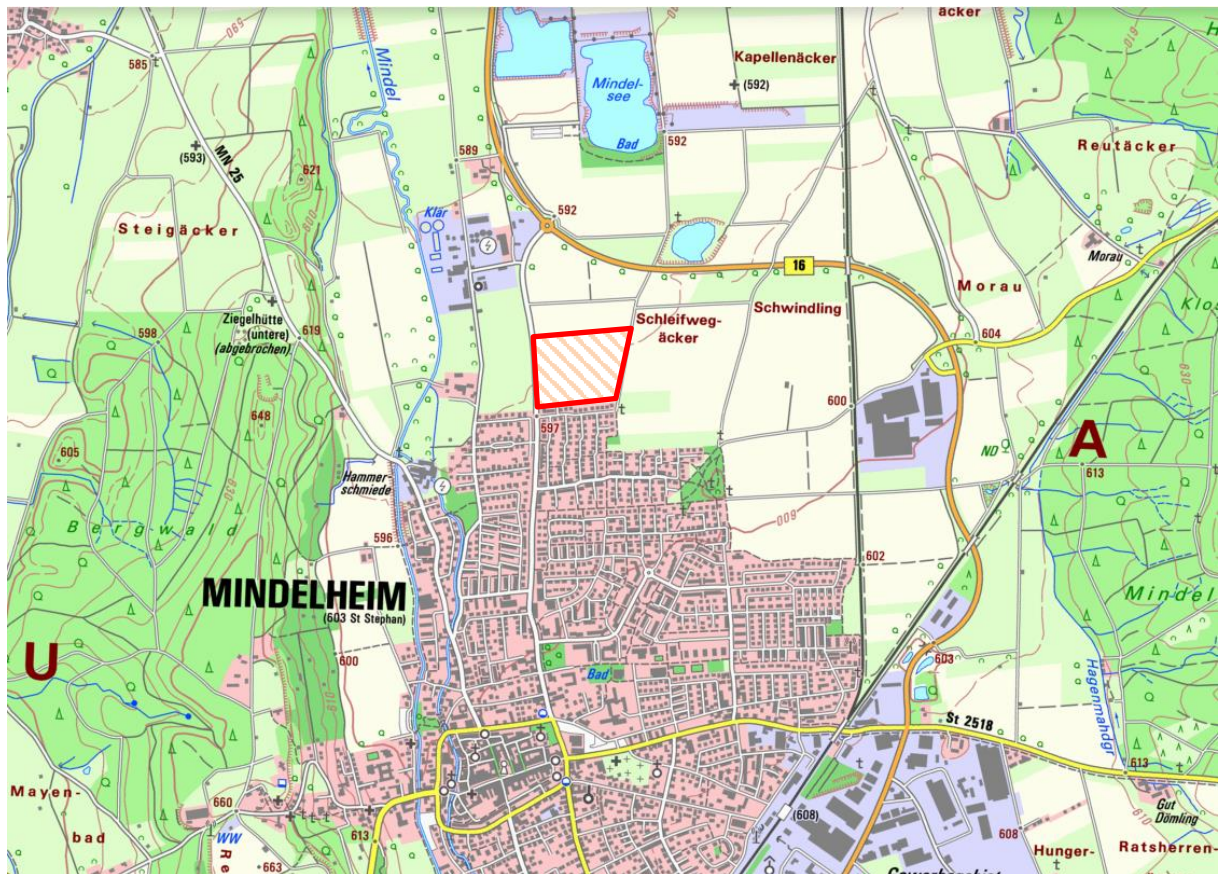


Stadt Mindelheim

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich

Begründung

Vorentwurf | Stand: 21.10.2024



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich

Begründung Vorentwurf | Stand: 21.10.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Mindelheim
Maximilianstraße 26
87719 Mindelheim

Telefon: 08261-9915-0

Telefax: 08261-9915-870

E-Mail: poststelle@mindelheim.de

Web: www.mindelheim.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Dr. Stephan Winter



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den

Julian Branz
M.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	5
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
3.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	8
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Bestehende Bebauungspläne	11
3.5	Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	12
4	Verfahren	12
5	Bedarfsnachweis	12
6	Standortalternativenprüfung	14
7	Gegenstand der FNP-Änderung	15
8	Umweltbericht zur FNP-Änderung	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Donau-Iller	10
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Plangebiet	11
Abbildung 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand	15
Abbildung 4:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung	16

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Mindelheim plant die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer Bildungseinrichtung (Grundschule) und Betreuungsangeboten (Kindertagesstätte) im Rahmen des städtebaulichen Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“. Dieses Konzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliche Entwicklungsplanung beschlossen. Ziel ist es, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen und ein gut an die Infrastruktur der Stadt angeschlossenes Quartier zu schaffen, das Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen beherbergt.

Das städtebauliche Strukturkonzept „Mindelheim Nordost“ bildet die Grundlage für die fortlaufende Siedlungsentwicklung und die Sicherstellung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung. Es sieht die Fortführung der Wohnbausiedlungsentwicklung im Norden der Kernstadt vor. In Mindelheim besteht eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen in den nächsten Jahren eine positive Entwicklung, weshalb von einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen wird. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete mit flächensparenden Bebauungsformen soll eine Entspannung der Angebots- und Nachfragesituation erreicht werden.

Nördlich anschließend an den Siedlungsrand soll ein erster Abschnitt des Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ realisiert werden. In diesem ersten Bauabschnitt ist neben der Wohnbebauung mit einer Kindertagesstätte und Infrastruktureinrichtungen eine Nahversorgungseinrichtung für die zukünftige Wohnbevölkerung sowie für die bereits erheblich gewachsene Bevölkerung im Nordosten Mindelheims vorgesehen.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Mindelheim festgestellt, dass insbesondere im Bereich der Krumbacher Straße ein erhöhter Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen besteht. Die Auriga Handels- und Gewerbebauvertriebs GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau eines REWE-Marktes im nordöstlichen Teil der Stadt Mindelheim, an der Krumbacher Straße. Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1957 und 1950/5 der Gemarkung Mindelheim wird ein REWE-Markt als Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche einschließlich eines Cafés / Bäckerei umgesetzt.

Daher sollen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI und der Bebauungsplan Nr. 203-V für den Bereich „Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die beiden Geltungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mindelheim ist es, für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans 203-V und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 203-VI die entsprechenden Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen auszuweisen. Diese Änderungen sind notwendig, um die geplanten Entwicklungen zu realisieren und die nachhaltige und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich für die geplante Siedlungserweiterung befindet sich im Außenbereich nördlich an das bereits bebaute Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 203 IV „Krumbacher Straße östlich, Kapellenweg westlich“ anschließend. Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim grenzen südlich ein Hauptfuß – Hauptradweg und darüber hinausgehend eine bestehende Wohnbaufläche, im Westen eine überörtliche Verkehrsfläche und im Norden weitere Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet an. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nr. 1957 und 1950/5, das Flurgrundstück Fl.Nr. 1957 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1950/5 der Gemarkung Mindelheim mit einer Gesamtgröße von etwa 8,9 ha. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung entspricht der nachfolgend abgebildeten Abgrenzung.

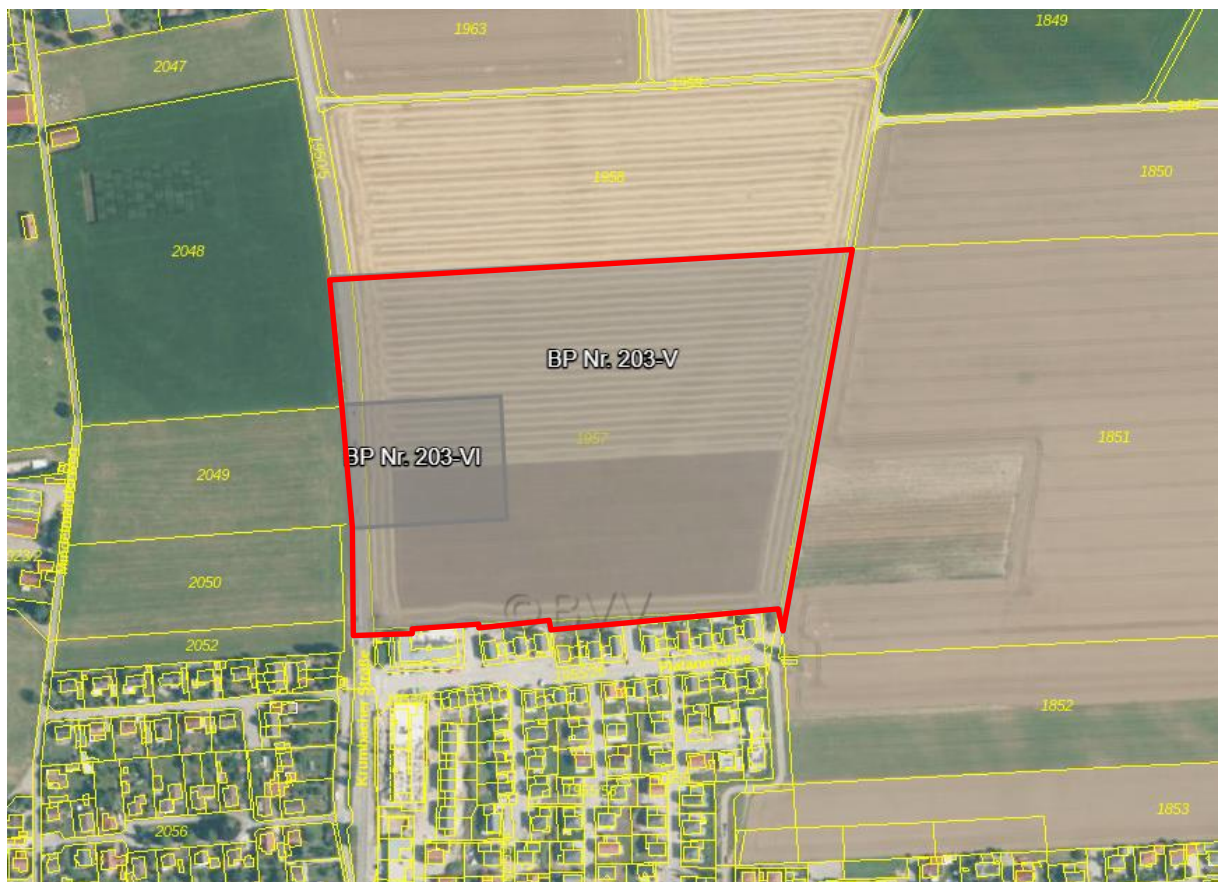


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Katasterausschnitt mit Luftbild, ohne Maßstab (RVDI 2023)

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Mindelheim wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom September 2013 als Mittelzentrum (zentraler Ort) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1 (Z)).

Durch die Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraumes, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in einem neuen Stadtquartier wird ein Beitrag zur Sicherstellung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in Mindelheim geleistet. Die geplante Entwicklung fördert die Verbesserung der Lebensqualität und die wirtschaftliche Entwicklung der Region.

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1 (G)).

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, gemischter Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen wird die Grundlage für eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung gelegt. Diese Maßnahmen unterstützen die Daseinsvorsorge und schaffen notwendige Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung. Dies umfasst auch die Entwicklung eines REWE-Marktes zur Nahversorgung.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2 (G)).

Die vorliegende Bauleitplanung für das neue Wohnquartier in Mindelheim setzt den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms LEP 1.1.2(G) effektiv um, indem sie die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt. Durch die Integration verschiedener Wohnformen wie Einfamilienhäuser, Geschosswohnungen, Mehrgenerationenwohnen und Betreutes Wohnen entsteht ein vielfältiges Wohnangebot, das den vielfältigen Bedürfnissen der Mindelheimer Bevölkerung gerecht wird.

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 (G)).

Die Planung berücksichtigt den demographischen Wandel, indem sie eine flexible Nutzung der Wohnflächen, wie die Nutzung als Betreutes Wohnen oder Mehrgenerationen-Wohnen ermöglicht und gleichzeitig Infrastrukturen schafft, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Dies trägt zur langfristigen Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen bei.

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

Durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen, wie dem Geschosswohnungsbau wird der schonende Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet. Der Bebauungsplan setzt auf flächensparende Bebauungsformen aus vorwiegend Geschosswohnungen (3 Vollgeschosse, Staffelgeschoss, Tiefgaragen), gleichzeitig flächensparende Einfamilienhäuser vorwiegend als Kettenhäuser und einen geringen Anteil Einzelhäuser. Hierdurch wird der Ressourcenverbrauch minimiert, und es wird ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung geleistet. Die Einbindung des neuen Quartiers in die vorhandene Siedlungsstruktur trägt dazu bei, Zersiedelung zu vermeiden und eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Die Wohnbauflächenanalyse der Stadt Mindelheim macht deutlich, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht ausreichen, um den prognostizierten Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2039 zu decken. Konkret sind auf den kurz- und mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen lediglich 199 Wohnungen für 432 Einwohner realisierbar. Dem gegenüber steht ein Bedarf von 629 Wohnungen (inklusive Ersatzbedarf) für eine erwartete Bevölkerungszunahme von 936 Einwohnern.

Diese Zahlen zeigen eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem verfügbaren Wohnraum und dem tatsächlichen Bedarf. Selbst wenn alle kurz- und mittelfristigen Potenzialflächen vollständig genutzt würden, könnten sie nur etwa 31,6 % des benötigten Wohnraums bereitstellen. Zudem ist realistisch zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Flächen nicht marktfähig sein wird, was die Lücke weiter vergrößert.

Die Stadt ist daher berechtigt und verpflichtet, neue Wohnbauflächen außerhalb der bestehenden Innenentwicklungsreserven zu erschließen, um den mittelfristigen Wohnungsbedarf zu decken. Dies steht im Einklang mit dem LEP-Ziel, da die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale priorisiert geprüft und als unzureichend festgestellt wurde.

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)). Der geplante REWE-Markt als Einzelhandelsgroßprojekt wird in einem zentralen Ort angesiedelt und dient überwiegend dem Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, was den Vorgaben des LEP entspricht.
- (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn b. das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des

sonstigen Bedarfs dient oder c. die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 (Z)).

- (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel). Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v. H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 (Z)). Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch die geplante Nahversorgungseinrichtung nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr gestärkt.

Das Vorhaben zur Errichtung des REWE-Marktes trägt maßgeblich zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Mindelheim bei und unterstützt die überörtliche Bedeutung der Stadt im Allgemeinen ländlichen Raum. Die städtebauliche Integration des Vorhabens erfolgt im Rahmen des langfristig angelegten Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ und fügt sich nahtlos in die bestehenden und geplanten Siedlungsstrukturen ein. Durch die Aufstellung der beiden Bebauungspläne 203-VI und 203-V wird der Lebensmittelmarkt in das neue Quartier eingebunden und wird in integrierter Lage das bereits bestehende Wohngebiet ebenso wie die Entwicklungsflächen versorgen. Es stellt sicher, dass eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs gewährleistet wird, was ein zentrales Ziel der Landesplanung darstellt. Die Planung des Marktes berücksichtigt zudem flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Bereich „Mindelheim Nordost“.

Die durchgeführte Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (Heider, Büro für Markt und Standortanalysen, 27.01.2023) bestätigt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben keine negativen Effekte auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung der Bevölkerung haben wird. Die Nahversorgung im Norden der Stadt wird erheblich verbessert und die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Mindelheim gestärkt.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, ist raumordnerisch und landesplanerisch verträglich und unterstützt die langfristige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Mindelheim.

3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. (Die

von der Verbandsversammlung am 05.12.2023 beschlossene Gesamtfortschreibung wird der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt, die Genehmigung durch die Obersten Landesplanungsbehörden der Länder Baden-Württemberg und Bayern **wird noch in 2024 erwartet**). Der Geltungsbereich ist im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller als sog. „Weißfläche“ festgelegt. Damit wird für diesen Bereich im Regionalplan keine Nutzungsstruktur festgelegt, womit diese Fläche der kommunalen Planungshoheit obliegt. Diese Gebietsart des Regionalplans steht somit nicht im Konflikt zum geplanten Vorhaben.

Des Weiteren ist ein Großteil des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS B I 6 G (5) zu verorten. Demnach befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Naherholung, für die Kurerholung sowie mit besonderer Ausstattung an erholungsrelevanter Infrastruktur und kulturhistorischen Zeugnissen.

Folgende Grundsätze sind für diesen Bereich im Regionalplan festgelegt:

In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst gering gehalten und ggf. reduziert werden. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden (PS B I 6 G (6)).

Die erholungsrelevante Infrastruktur in den Vorbehaltsgebieten soll landschaftsverträglich erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung und den weiteren Ausbau des Wander- und Radwegenetzes. Eine Intensivierung und Konzentration der Erholungsnutzung ist zulässig, wenn dabei erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt oder die biotische Ausstattung des Gebiets vermieden werden (PS B I 6 G (7)).

Die Erholungsfunktion wird im Raumordnungsgesetz vor allem für ländliche Räume thematisiert. Gemäß § 2 des Raumordnungsgesetzes sind Kulturlandschaften zu erhalten und zu entwickeln. Dieses Vorhaben berücksichtigt diesen Grundsatz durch die Integration von Grünflächen und Freiraumgestaltung in das neue Quartier. Das derzeit überwiegend aus Ackerland bestehende Plangebiet bietet nur geringe Erholungsqualität aufgrund fehlender Grünflächen und Vegetation. Historische und kulturelle Aspekte der Umgebung werden respektiert und in die Planung eingebunden, sodass das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft geschützt bleiben.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalplans, indem es eine nachhaltige und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung fördert. Die geplanten Maßnahmen zur flächensparenden Bebauung tragen zur Entlastung der Wohnraumnachfrage bei und unterstützen eine geordnete Siedlungsentwicklung. Die geplanten Einrichtungen, einschließlich der Grundschule und Kindertagesstätte, verbessern die Lebensqualität und das soziale Umfeld der Bewohner. Diese Maßnahmen entsprechen den Grundsätzen des Regionalplans zur Sicherung der Erholungsräume und zur Förderung der Lebensqualität. Die Planung berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes, indem Umweltbelastungen möglichst gering gehalten und erforderlichenfalls reduziert werden. Das Vorhaben zielt darauf

ab, den Naturhaushalt zu bewahren und die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Erholung weiterzuentwickeln.

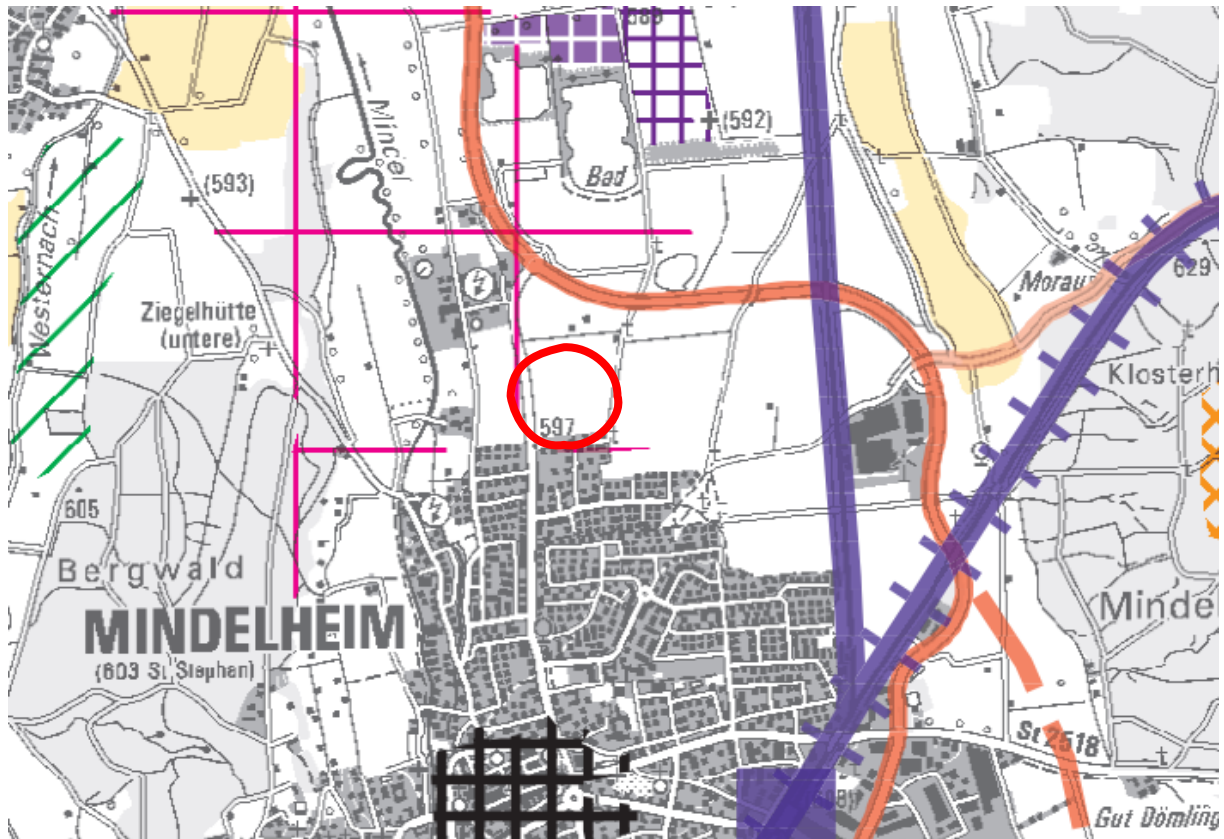


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Donau-Iller, ohne Maßstab (RVDI 2023)

Weitere überfachliche Grundsätze sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft sowie dem Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes in der Region soll bei allen Planungen und Maßnahmen ein hohes Gewicht beigemessen werden (PS A I G (5)).

Der Klimaschutz sowie die Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels sollen als wichtige Querschnittsaufgaben bei allen Planungsentscheidungen in der Region verstärkt und frühzeitig Berücksichtigung finden (PS A I G (7)).

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 (PS A IV G (2)).

Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (PS A IV G (3)).

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim von 2001 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Weiterführend bildet der Flächennutzungsplan am südlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche mit einem Hauptfuß – Hauptradweg ab. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche sowie der Hauptfuß- und Radweg wird in den Bebauungsplan integriert. Dies erfolgt durch die Planung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünachse, die einen Fuß- und Radweg beinhaltet.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da die beiden betreffenden Bebauungspläne nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können, soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, dass er dem Inhalt der Bebauungspläne entspricht und eine Wohnbaufläche, eine Mischbaufläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ ausweist.

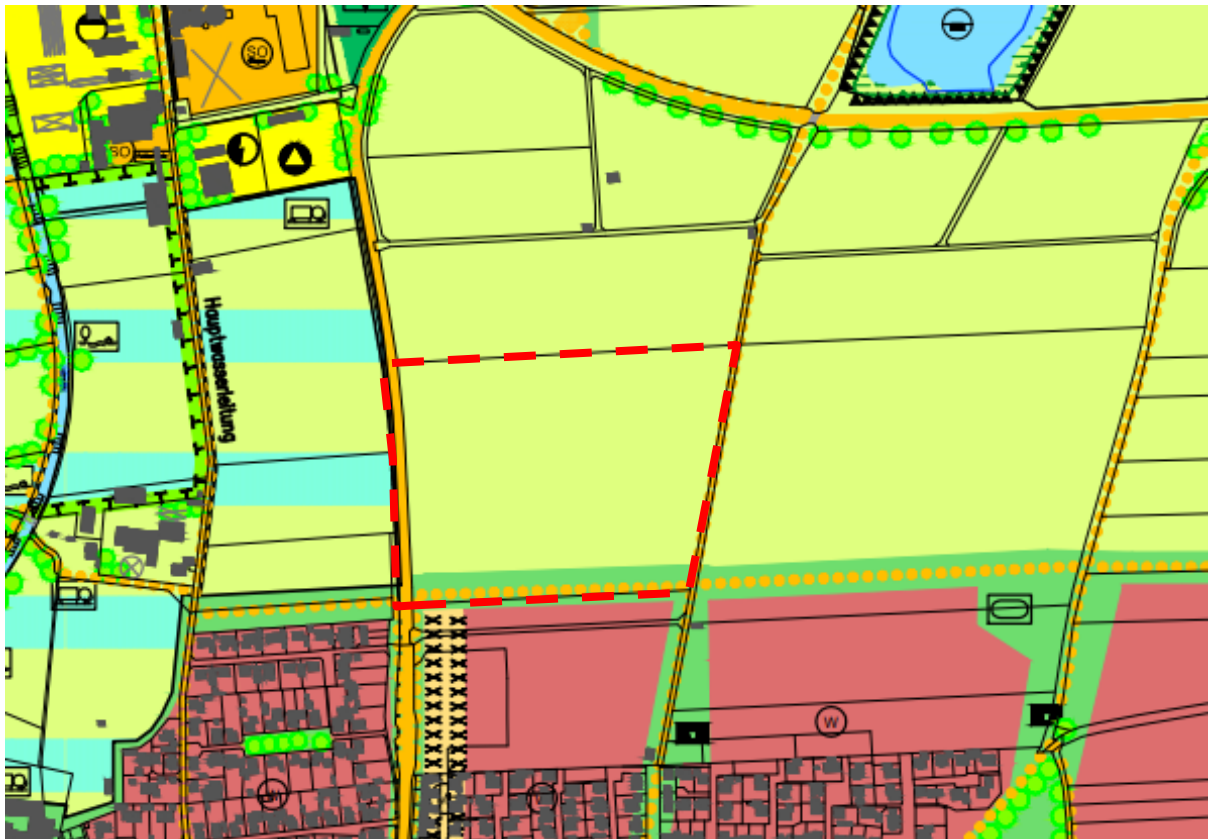


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Plangebiet, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet selbst und dessen direkten Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder Biotope, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus werden keine weiteren rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte durch die Bauleitplanung berührt. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend liegt eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild (Talraum). Diese Fläche ist von Bebauung, Aufforstung und Aussiedlerhöfen freizuhalten und als Grünland bzw. für extensive Grünlandnutzung zu bewirtschaften. Auf eine orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung des westlichen Randbereichs des Plangebietes wird geachtet. Ein baulicher Eingriff in die Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden.

Weiterhin liegt der Bereich der geplanten Bebauung nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und Wasserschutzgebiet.

4 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mindelheim wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5 Bedarfsnachweis

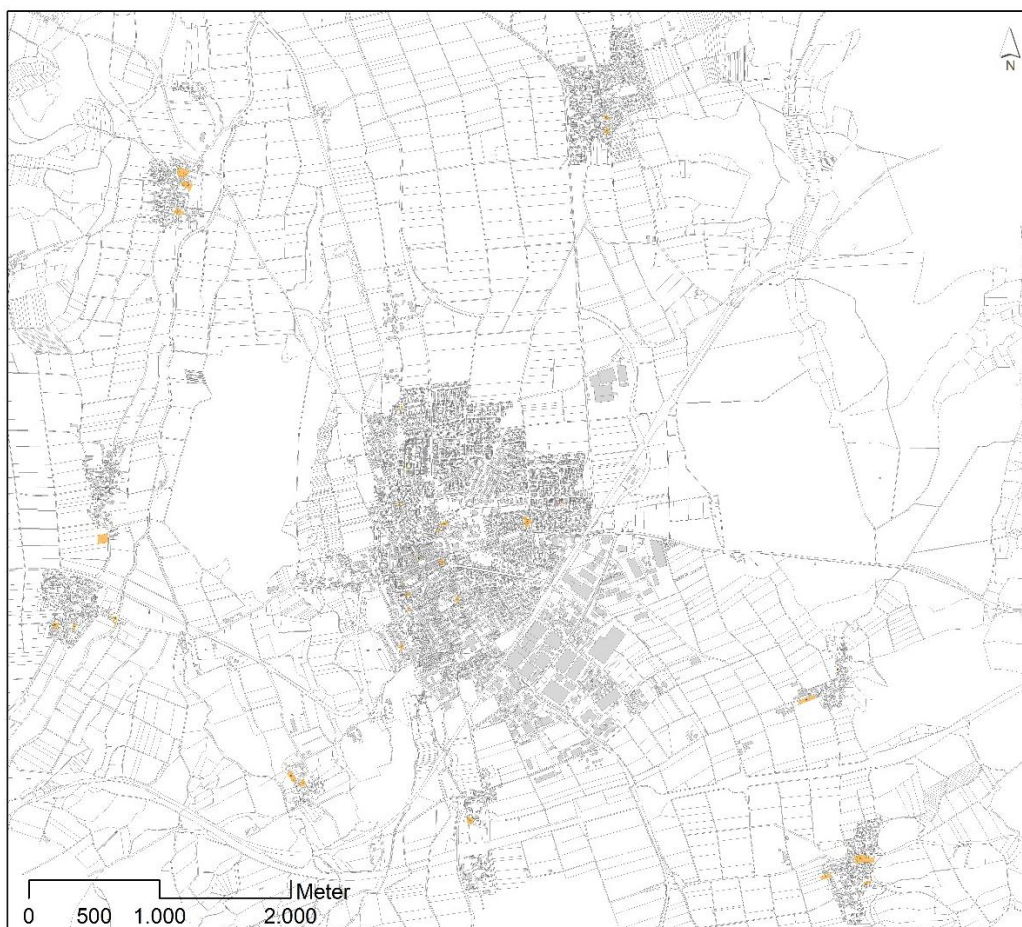
Der Bedarfsnachweis für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Platanenallee nördlich Krumbacher Straße in Mindelheim stützt sich auf die Wohnbauflächenbedarfsprognose der Stadt Mindelheim vom 26. Juni 2024. Diese Prognose zeigt, dass der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen und Wohnungen die verfügbaren Potenzialflächen bei Weitem übersteigt.

Gemäß der Prognose sind auf den kurz- und mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen der Stadt Mindelheim insgesamt 199 neue Wohnungen für etwa 432 Einwohner realisierbar. Dem gegenüber steht ein Gesamtbedarf bis zum Jahr 2039 von 629 Wohnungen, basierend auf einer

Bevölkerungszunahme von 936 Personen und einem Ersatzbedarf im Wohnungsbestand. Damit besteht eine Differenz von 430 Wohnungen, die mit den bisher verfügbaren Flächen nicht gedeckt werden kann. Selbst unter optimalen Bedingungen, d. h. bei voller Nutzung aller Potenzialflächen, würde die Wohnraumversorgung lediglich rund 31,6 % des Gesamtbedarfs decken.

Die bestehende Wohnraumknappheit wird durch die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mindelheim und die hohe Nachfrage nach Wohnraum verstärkt. Aufgrund dieser Situation ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung dringend erforderlich, um die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung zu decken und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Die Potenzialanalyse zeigt zudem, dass die vorhandenen Innenentwicklungsreserven nicht ausreichen, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Daher ist es notwendig, auch neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Die geplante Siedlungserweiterung im Bereich Platanenallee bietet hier eine optimale Lösung, da sie an das bestehende Wohngebiet angrenzt und eine geordnete Fortführung der städtebaulichen Struktur ermöglicht. Zudem wird mit der Integration von Infrastruktureinrichtungen wie einer Kindertagesstätte und einer Nahversorgungseinrichtung eine umfassende Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung sichergestellt.



Mögliche Nutzung der Potenzialflächen

Wohnen

Stand: April 2024
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Stadt Mindelheim
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2024



Abbildung 4: Wohnpotenzialflächen im Stadtgebiet nach Verfügbarkeitsklärung, ohne Maßstab (Büro Dr. Heider 2024)

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient somit der langfristigen Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in Mindelheim und ist ein wichtiger Schritt zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Rahmen des Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“.

6 Standortalternativenprüfung

Die Wahl des Standortes für die geplante Siedlungserweiterung im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mindelheim erfolgte unter Berücksichtigung zahlreicher Restriktionen und städtebaulicher Zielsetzungen. Die Stadt Mindelheim plant die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer Bildungseinrichtung und Betreuungsangeboten, um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern und ein gut an die städtische Infrastruktur angebundenes Quartier zu schaffen.

Für die Standortwahl wurden mehrere Standortfaktoren untersucht. Die Analyse zeigte jedoch, dass große Restriktionen die Auswahl geeigneter Flächen erheblich einschränken. Im Osten der Stadt befinden sich ausgedehnte Gewerbeflächen, die eine Siedlungserweiterung in diese Richtung unpraktikabel machen. Diese Flächen erfordern eine klare Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen, um negative Auswirkungen wie Lärm und Emissionen auf potenzielle Wohngebiete zu vermeiden. Zudem ist östlich von Mindelheim eine Ostumfahrung der B 16 geplant, die zusätzlichen Raum beansprucht und weitere Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit von Flächen für Wohnzwecke mit sich bringt. Die geplante Verkehrsführung würde eine nahegelegene Wohnbebauung beeinträchtigen und erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz zur Folge haben.

Im Westen der Stadt sind naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Restriktionen maßgeblich. Dort befinden sich Gebiete, die aufgrund ihrer ökologischen und landschaftlichen Bedeutung rechtlich geschützt sind. Diese Flächen müssen freigehalten und als Grünland bewirtschaftet werden, was eine städtebauliche Nutzung für Wohnen ausschließt. Diese Einschränkungen verhindern eine westliche Expansion der Siedlungsentwicklung und tragen dazu bei, dass nur der Norden der Stadt für eine weitere städtebauliche Entwicklung infrage kommt.

Angesichts dieser Restriktionen und der Notwendigkeit, die Siedlungsentwicklung der Stadt Mindelheim nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten, wurde der Bereich „Platanenallee nördlich Krumbacher Straße östlich“ als optimaler Standort bestimmt. Der gewählte Standort liegt nördlich an das bestehende Wohngebiet an und ermöglicht eine nahtlose Fortführung der Siedlungsstruktur. Zudem ist der Standort gut an die städtische Infrastruktur angebunden und bietet durch die Nähe zu einem Hauptfuß- und Radweg eine hohe Erreichbarkeit.

Darüber hinaus entspricht der Standort den städtebaulichen Zielsetzungen des Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“, das die langfristige Entwicklung der Stadt plant und die Integration von Wohnraum, Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen fördert. Die Erweiterung nach Norden trägt maßgeblich dazu bei, die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mindelheim zu bedienen und die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt zu erreichen. Durch flächensparende Bebauungsformen wird eine nachhaltige Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht, was den Grundsätzen einer ressourcenschonenden und bedarfsgerechten Stadtentwicklung entspricht.

Insgesamt bietet der nördliche Standort die beste Möglichkeit, die geplanten Vorhaben umzusetzen, die städtebauliche Struktur Mindelheims zu stärken und gleichzeitig den gegebenen Restriktionen Rechnung zu tragen. Die Wahl dieses Standorts stellt sicher, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung Mindelheims sowohl den Bedürfnissen der Bevölkerung als auch den planerischen Vorgaben gerecht wird.

7 Gegenstand der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim aus dem Jahr 2001 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weiterführend bildet der Flächennutzungsplan am südlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche mit einem Hauptfuß – Hauptradweg ab. Entsprechend den Flächenausweisungen des Bebauungsplans Nr. 203-V und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203-VI „Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ soll die Flächenausweisung des Flächennutzungsplans in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“, Wohnbaufläche, eine Mischbaufläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindergarten“ geändert werden.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)



Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung, ohne Maßstab (Stadt Mindelheim 2001)

8 Umweltbericht zur FNP-Änderung

Im Umweltbericht sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die auf Basis der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der vorliegende Umweltbericht ist auf die Flächennutzungsplanebene abgestimmt und in die Begründung zur FNP-Änderung integriert. Auf der Flächennutzungsplan-Ebene können grundsätzlich nur die Rahmenbedingungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geschaffen werden. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lässt sich im Einzelnen der Nachweis führen, in welchem Umfang konkret Maßnahmen erforderlich sind, um die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewältigen. Für Inhalt und Ziel der FNP-Änderung, zur Beschreibung des Plangebietes und der übergeordneten Vorgaben sowie zur Alternativenprüfung wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kap. 1 bis Kap. 7 der Begründung verwiesen, um Redundanzen zu vermeiden.

8.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt (Schutzgüter)

Der geologische Untergrund im Planungsraum wird von hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter gebildet. Entsprechend der digitalen geologischen Karte besteht der Boden dementsprechend größtenteils aus Kies, wechselnd sandigen, steinigen und z. T. schwach schluffigen Gesteinen. Als Bodentyp dominiert vorwiegend Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht

oder Verwitterungslehm). Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude und Infrastrukturflächen haben negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich, wozu u. a. die Ertragsfähigkeit der Böden, das Potential des Bodens als Lebensraum, seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe zählen.

Durch den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes sowie eines Wohnquartiers auf derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen ergeben sich sicherbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild (Talraum), die sich westlich der Krumbacher Straße laut Flächennutzungsplan in direkter Umgebung an das Plangebiet anschließen. Die neuen Baukörper werden sich sowohl im Rahmen der Nah- als auch der Fernwirkung auf das Landschaftsbild auswirken und dieses nachhaltig beeinflussen.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPGs zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind (vgl. Tabelle 7):

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering bis mittel	mittel
Fläche	hoch	hoch
Boden	mittel	mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering
Luft und Klima	gering	mittel
Landschaft	gering	mittel bis hoch
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

8.2 Kompensationsbedarf

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

Der errechnete Kompensationsbedarf für beide Projekte beträgt zum aktuellen Projektstand in Summe 73.737 Wertpunkte – dabei müssen 7.367 Wertpunkte für das Einzelhandelsprojekt der

Auriga Handels- und Gewerbebausträger GmbH und 66.370 Wertpunkte für die Entwicklung des Stadtquartiers auf den Flächen der Congregatio Jesu erbracht werden. Die erforderlichen Wertpunkte sollen außerhalb der beiden Geltungsbereiche und dessen weiterer Umgebung auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Zusätzlich besitzt die Stadt Mindelheim ein Ökokonto. Die räumliche Lage und Maßnahmenkonzeption der externen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Dies gilt auch für erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Schädigungsverbotes nach § 44 BNatschG. Nach Möglichkeit soll der zwingend erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich auch für die naturschutzrechtliche Kompensation (Wertpunkteverfahren) herangezogen werden (Multifunktionalität von Ausgleichsflächen gemäß § 8 BayKompV, „Erhebliche Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter sollen möglichst durch eine oder mehrere kombinierte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche kompensiert werden“).

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Reduzierung der Lärmbelastung während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten - Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften. - Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen - Festsetzung von privaten Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke in Form einer extensiven Wiesenfläche - Entwicklung einer Dachbegrünung auf Flach- und flachgeneigten Dachflächen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung/ Überbauung/ Beeinträchtigung von Lebensräumen/ Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen. - Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Eingrünungen - Anpflanzung von mittelkronigen/ großkronigen, standortgerechten und vzw. Heimischen Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum mit einem Abstand von etwa 15 bis 20 m - Pflanzung eines Baumes gem. Pflanzliste für je angefangene 5 Stellplätze

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils mind. ein standortgerechter, vzw. Heimischer Laubbaum (2. Ordnung/ mittelkronig) anzupflanzen - Pflanzquartiere sind gegen Überfahrten zu schützen und offen auszuführen - Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Erschließung und auf Stellflächen sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten - Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken - Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben; alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren und andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten - Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig - Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen - An Fensterfronten und Fassadenöffnungen sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden - Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot bei unvermeidbaren Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen) - Folgende vorgezogene Maßnahmen (für die betroffenen Offenlandarten) kommen infrage: <ul style="list-style-type: none"> - Lerchenfenster mit Blüh- und Brachstreifen (10 Lerchenfenster/ Revier und 0,2 ha Blüh-, Brachstreifen auf ca. 3 ha verteilt, Blühfläche/ Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache insgesamt 0,5 ha/ Revier, Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha) - Blühfläche/ Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache - Erweiterter Saatreihenabstand (1 ha/ Revier).

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung und Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß - Oberflächenbelag der Park- und Stellplätze soll nur in versickerungsfähiger Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Fläche umgesetzt werden - Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG - Schutz vor Bodenerosion oder dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontamination
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig - Minimierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
	Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlung von Vorkehrungen im Falle von Starkregeneignissen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge/Türen etc.) sowie zur Versickerung bzw. schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation (Adsorptions- und Filtervermögen, Installation von Dach- und Fassadenbegrünung) - Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Funktionale Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsraumes wird mit der grünordnerischen Festsetzung gewährleistet - Aufwertung der Bestandssituation durch öffentliche und private Grünflächen u. a. mit heimischen Gehölzarten

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Bei Bedarf ist eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen