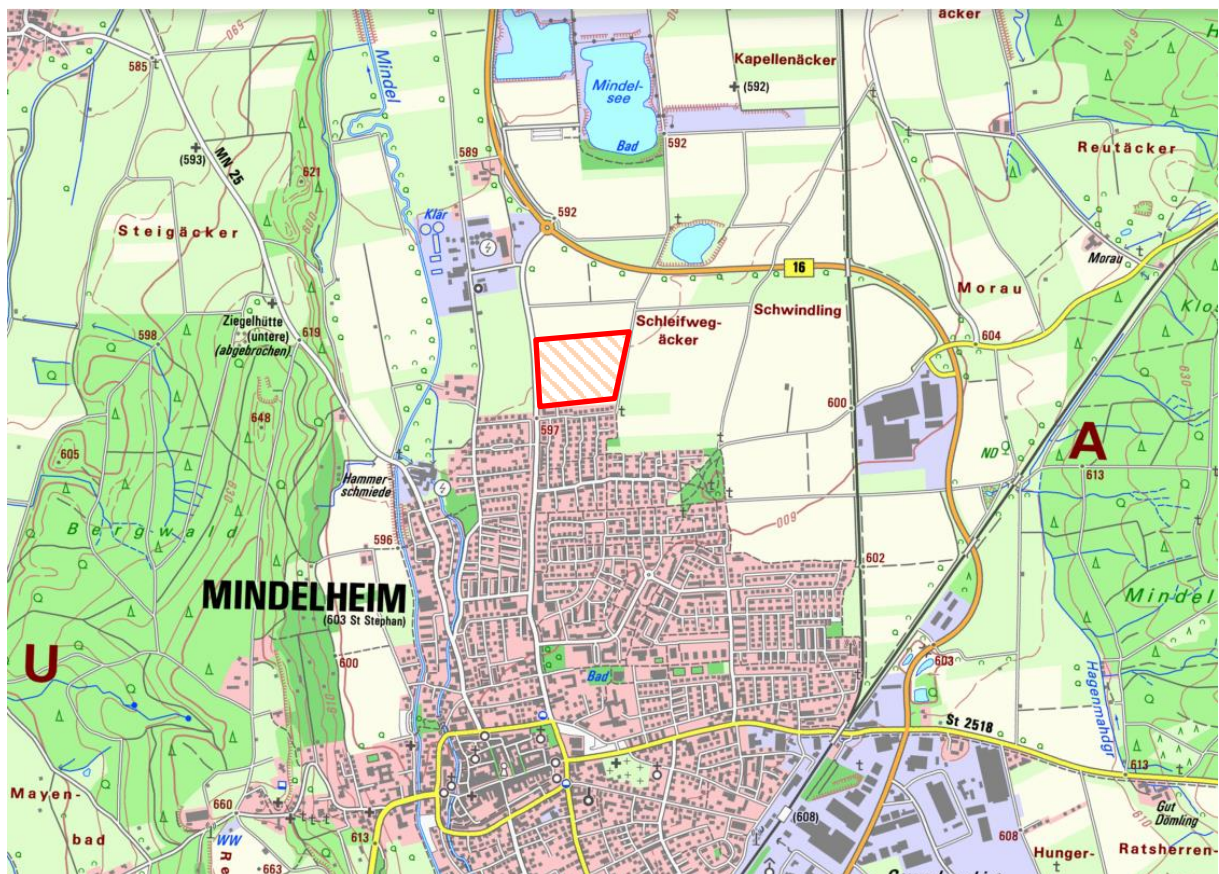


Stadt Mindelheim

## Bebauungsplan Nr. 203-V "Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich"

Satzung und Begründung  
Vorentwurf | Stand: 21.10.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (BayBO)
- C. Begründung



## GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 203-V "Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich"  
Satzung und 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](mailto:poststelle@mindelheim.de)

Web: [www.mindelheim.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

---

*Julian Branz*  
*M.Sc. Geographie*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach BauGB</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>8</b>
2.1	Geltungsbereich	8
2.2	Art der baulichen Nutzung	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	10
2.4	Bauweise	13
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
2.6	Stellung der baulichen Anlagen	15
2.7	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	16
2.8	Verkehrsflächen	16
2.9	Versorgungsflächen	17
2.10	Grünflächen	17
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.11.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	18
2.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	18
2.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
2.14	Sonstige Festsetzungen	19
<b>3</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>21</b>
3.1	Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)	21
3.2	Hinweise durch Text	22
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (BayBO)</b>	<b>23</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestalt baulicher Anlagen</b>	<b>23</b>
1.1	Dachgestaltung	23
1.2	Fassadengestaltung	25
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen und Automaten</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Grundstücksgestaltung</b>	<b>26</b>
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>28</b>

---

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>28</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>30</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>30</b>
<b>2.2</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>31</b>
2.2.1	Nutzungen	31
2.2.2	Verkehrerschließung	31
2.2.3	Ver- und Entsorgung	32
2.2.4	Immissionen	32
2.2.5	Impressionen Plangebiet	33
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>34</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</b>	<b>34</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller</b>	<b>36</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>38</b>
<b>3.4</b>	<b>Bestehende Bebauungspläne</b>	<b>39</b>
<b>3.5</b>	<b>Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte</b>	<b>39</b>
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>40</b>
<b>4.1</b>	<b>Planungsvariante und Bebauungskonzept</b>	<b>40</b>
<b>4.2</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>42</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>42</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>44</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>45</b>
<b>5.4</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports</b>	<b>47</b>
<b>5.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>47</b>
<b>5.6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>48</b>
<b>5.7</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>49</b>
<b>6.1</b>	<b>Äußere Gestalt baulicher Anlagen</b>	<b>49</b>
<b>6.2</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>50</b>
<b>6.3</b>	<b>Grundstücksgestaltung</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>53</b>
<b>8.1</b>	<b>Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>53</b>
<b>8.2</b>	<b>Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs</b>	<b>56</b>
<b>8.3</b>	<b>Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen</b>	<b>58</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>59</b>

---

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Städtebauliches Strukturkonzept „Mindelheim Nordost (o.M.) (Architekt Reiser)	28
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets in Mindelheim (o.M.) (StMFH Bayern)	30
Abbildung 3:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt mit Luftbild (o.M.)	31
Abbildung 4:	Blick von Norden auf das Plangebiet mit Krumbacher Straße (o.M.)	33
Abbildung 5:	Blick von Osten auf das Plangebiet (o.M.)	33
Abbildung 6:	Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (o.M.) (RVDI, 2024)	38
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2001)	39
Abbildung 8:	Schutzgebiete (o.M.) (StMFH, 2024)	40

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	53
Tabelle 2:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	56
Tabelle 3:	Ermittlung Planungsfaktor	58

## **A SATZUNG NACH BAUGB**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Mindelheim den Bebauungsplan Nr. 203-V „Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 203-V „Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 1957 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1950/5 der Gemarkung Mindelheim und hat eine Größe von ca. 7,6 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan 203-V „Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ bestehend aus dem Textteil (Seite 8 bis 59), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Mindelheim,      den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Dr. Stephan Winter

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan 203-V „Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ der Stadt Mindelheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Mindelheim,      den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Dr. Stephan Winter

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Geltungsbereich



**Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 203-V  
„Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“**

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.



#### **Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1.1 und WA 1.2)**

gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)**

gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,



- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MU

### **Urbanes Gebiet**

gem. § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnnutzung im Sinne von Dauerwohnen (*in Abhängigkeit vom noch zu erstellenden Lärmgutachten*) zulässig

Gewerbliche Nutzung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sind ausnahmsweise auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

GBF

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5

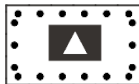
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KiTa und Grundschule“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Schulgebäude und dem Nutzungszweck dienende Anlagen für schulische Zwecke

- Anlagen für die Betreuung von Kindern wie z.B. Kinderkrippe oder Kindergarten

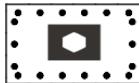
Die Gemeinbedarfsfläche (GBF) Kita und Grundschule dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Grundschule einschließlich Turnhallen und Freisportanlagen (auch für außerschulische Nutzungen) und einer Kindertagesstätte sowie diese Nutzungen ergänzende Anlagen wie Pausenhöfe, Spiel- und Aufenthaltsplätze sowie Stellplätze für PKW und Fahrräder.



#### Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule“

Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ folgende bauliche Anlagen:

- Schulischen Zwecken und der Kinder- und Jugendbetreuung dienende bauliche Haupt- und Nebenanlagen.
- Mit dieser Nutzung im Zusammenhang stehende gastronomische Anlagen und Einrichtungen sind in untergeordnetem Maß zulässig.
- Sporthalle und die mit der Nutzung der Halle verbundenen, sonstigen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Frei- und Aufenthaltsbereiche einschl. sportlichen Zwecken dienende Aktivitätsflächen.
- Zugehörige Stellplätze für PKW und Fahrräder



#### Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KiTa“

Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KiTa“ folgende bauliche Anlagen:

- Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern (Kindertagesstätte) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

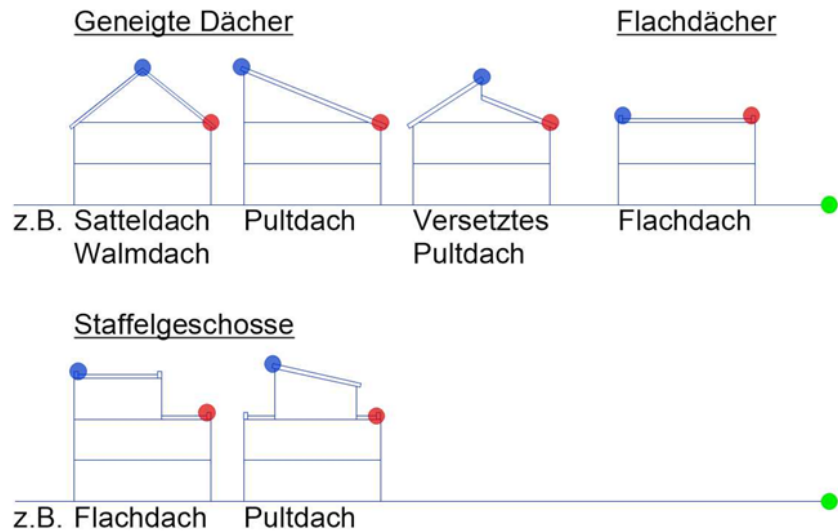
GH<sub>max</sub> =  
8,25 m

#### Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $GH_{\max}$ ) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Wandhöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückshauptzufahrt/ der Haupteingang gewandt ist.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.

Für die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelten in den jeweiligen Baufenstern folgende Höchstwerte:

- WA 1.1 und WA 1.2: 8,25 m
- WA 2: 13,5 m
- MU: 10,5 m
- GBF 1 (Kita): 9,5 m
- GBF 2 (Grundschule): 14,0 m

Die Angaben zur maximalen Höhe baulicher Anlagen werden nach Abschluss der erforderlichen Vermessung sowie dem Vorliegen der Erschließungs- und Hochbauplanungen bis zur öffentlichen Auslegung.

GRZ 0,4

**Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ);**

gem. § 19 BauNVO

WA: 0,4

MU: 0,8

GBF: 0,6

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Als Grünflächen ausgewiesene Grundstücksflächen sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche.

Die zulässige Grundfläche darf in den Baufenstern WA 2 und MU durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird), sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf in den Baufenstern WA 1.1, WA 1.2 und GBF durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ);**

gem. § 20 BauNVO

WA 1.1 + 1.2: 0,8

WA 2: 1,6

MU: 2,4

GBF 1 (Kita): 1,2

GBF 2 (Grundschule): 1,8

Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Hierbei werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen

gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

II

### **Vollgeschosse**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Hauptgebäude des Baufensters WA 1.1 und WA 1.2 dürfen maximal II Vollgeschosse aufweisen.

Bei den Hauptgebäuden des Baufensters WA 2 und MU beträgt die maximale Anzahl III Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss oder IV Vollgeschosse ohne ein weiteres Staffelgeschoss. Staffelgeschosse sind mindestens gegenüber einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max.  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone.

Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche „Kita“ dürfen maximal II Vollgeschosse, auf der Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ maximal III Vollgeschosse aufweisen.

Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind Garagen- und Kellergeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO), sofern deren Deckenunterkante im Mittel nicht höher als 1,20 m über der festgesetzte Geländeoberfläche liegen.

## **2.4 Bauweise**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

o

### **Offene Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der BayBO zu errichten.



#### **Einzelhäuser**

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.



#### **Abweichende Bauweise**

hier: Kettenhausbebauung

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer beidseitig seitlichen Grenzbebauung („Kettenhausbebauung“)

Auf der jeweiligen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke, die zum Hauptgebäude zugewandt sind, muss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Nebengebäude und Garagen müssen an die vom Hauptgebäude abgewandte Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand anbauen (=Kettenhaustyp).

Ausnahmen stellen die Grundstücke dar, die aufgrund ihrer Lage als Eckgrundstücke mit der abschließenden Gebäudekante nicht an die Parzellengrenze herangebaut werden müssen. Zudem gilt, dass eine Gebäudereihe, bestehend aus mehreren Kettenhäusern, mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.

hier: Geschosswohnungsbau MU, Gemeinbedarfsfläche Grundschule

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut BayBO, jedoch ohne die Längenschränkung der BauNVO

## **2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.



#### **Baulinien**

gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind auf der Baulinie zu errichten.

Ein oberirdisches Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese in ihrer Fläche (max. 3,00 m Breite x max. 1,50 m Tiefe des Vor- oder Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind.

Baulinien dürfen durch Eingangsüberdachungen mit max. 3,00 m Breite um max. 1,50 m und durch Dachüberständen und Kellerlichtschächten um max. 0,60 m überschritten werden.



### **Baugrenzen**

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Eingangsüberdachungen oder eingeschossige Wintergärten, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten. Terrassen mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> dürfen die Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten.

### **Nebenanlagen**

gem. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) bzw. der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern sie mindestens 1,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten, mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden und eine Gesamtgröße von 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt pro Grundstück nicht überschreiten (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO). Der Rauminhalt wird nach den Außenmaßen der Nebenanlagen berechnet.

In den Baufenstern WA 1.1 und WA 1.2 sind im straßenseitigen Grundstücksbereich – begrenzt durch die Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße hin und der straßenseitigen Baugrenze/ Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche – Nebenanlagen unzulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik- und Windkraftanlagen sind in Form von untergeordneten Nebenanlagen oder Einrichtungen unzulässig.

Terrassentrennwände dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m und eine maximale Länge von 4,00 m aufweisen.

## **2.6 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



### **Firstrichtung von Hauptgebäuden**

Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden mit Satteldächern ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

Traufe und Ortgang müssen parallel bzw. rechtwinklig zum zugehörigen First verlaufen.

Die Firstrichtung bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist freibleibend.

## 2.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



### Abgrenzung für Garagen und Carports

Garagen (einschließlich Carports) sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Garagen und Carports sind mindestens 5,5 m von der erschließenden Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten.



### Abgrenzung für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erforderliche Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim (aktuelle Fassung vom 10.12.2020) nachzuweisen.

Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim aus ökologisch verträglichen wasser- und begrünungsdurchlässigen Belägen herzustellen. Soweit sichergestellt wird, dass die Entwässerung flächenhaft über die belebte Oberbodenzone einer angrenzenden und in ausreichender Größe vorhandenen Grünfläche erfolgt oder aber aus Platzgründen nur die Versickerung über eine Rigole möglich ist, kann von den Anforderungen des vorangegangenen Satzes abgesehen werden.

## 2.8 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.



### Öffentliche Verkehrsfläche



### Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg/ Fuß- und Radweg“

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr und für alle Einrichtungen, die einer Bushaltestelle dienen.



## 2.9 Versorgungsflächen



### Anlagen für die Elektrizität

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan werden Versorgungsflächen für Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

## 2.10 Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:



### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Grünverbindung

Grünflächen sind als bepflanzte oder eingesäte Flächen als Vegetationsfläche herzustellen. Auf diesen Grünflächen sind zweckdienliche wassergebundene Wegeführungen, Möblierungen wie Sitzbänke, Beleuchtungen und ähnliche dem Zweck einer innerquartierlichen Grünverbindung entsprechenden Elementen zulässig.

Darüber hinaus sind Versickerungsflächen in Form von Flachmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten, mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.



### Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist eine durchgängige Vegetationsdecke in Form einer extensiven Wiesenfläche anzulegen.

Auf dieser Fläche sind Pflanzungen, nicht versiegelte Fußwege sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig. Darüber hinaus ist die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen zulässig.

## 2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dieser Abschnitt wird im weiteren Verfahren entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichts zu den Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

### 2.11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Der Verlust von drei Feldlerchenreviere und zwei Schafstelzenreviere ist durch CEF-Maßnahmen im Vorfeld der Eingriffe durch folgende infrage kommende Maßnahmen auszugleichen:

- Lerchenfenster mit Blüh- und Brachstreifen Bedarf pro Revier 10 Lerchenfenster und 0,2 ha, Blüh-, Brachstreifen auf ca. 3 ha verteilt. Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache insgesamt 0,5 ha pro Revier, Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha
- Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache Mindestbedarf 0,5 ha pro Revier; Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha
- Erweiterter Saatreihenabstand. 1 ha pro Revier, Mindestumfang der Teilfläche 1 ha.

### 2.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG



**Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus dem zu erstellenden und bis zur Offenlage vorliegenden Gutachten ergeben, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



**Pflanzgebot Baum, Lage variabel**

Im öffentlichen Straßenraum sind mit einem Abstand von etwa 15 bis 20 m gemäß Eintragung in der Planzeichnung mittelkronige/großkronige, standortgerechte und vorzugsweise heimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), in der jeweils aktuellen Fassung, anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum gem. Pflanzliste, Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dessen Baumscheibe mindestens 6 m<sup>2</sup> groß ist.

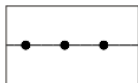
Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (der 1. oder 2. Ordnung / großkronig oder mittelkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Lage ist variabel, wobei die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden darf.

Tiefgaragendecken müssen eine Mindestüberdeckung (Oberbodenauftrag bzw. Aufbaumaterial von Verkehrsanlagen) von 0,6 m aufweisen.

Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahrten zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m<sup>2</sup> oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m<sup>2</sup> verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

## 2.14 Sonstige Festsetzungen



### **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung

### **Insektenschutz**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insekten-dichte Lampengehäuse zu verwenden.

Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).

Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C aufweisen.

### **Kleintierschutz und -durchlässigkeit**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke (z.B. Pools) 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 oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

**Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup> und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

**Behandlung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist bei allen Grundstücken auf eigenem Grund zu versickern. Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine privat anfallenden Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen der "Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt werden. Sofern dies nicht zutreffen sollte, ist eine entsprechende Antragstellung unter Vorlage geeigneter Nachweise erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter [www.lfu.bayern.de/wasser/ben](http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben) die Möglichkeit, im Rahmen einer einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist. Das Ergebnis ist im Bau/Entwässerungsantrag zu vermerken.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Realisierte Versickerungsflächen sind dauerhaft in vollem Umfang funktionstüchtig zu halten und dürfen nicht intensiv bepflanzt oder überbaut werden.

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)



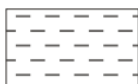
**Flurnummer, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude**



**Grundstücksgrenze, Planung**



**Versickerungsfläche, Planung**

Herstellung von Versickerungsflächen in Form von Flachmulden. Die Versickerungsflächen sind naturnah zu gestalten, mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Ihre Lage ist variabel und muss im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden.



**Straßenbegleitende Baumpflanzung. Regelmäßiger Abstand, Lage variabel (nachrichtlich)**

Im öffentlichen Straßenraum und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind großkronige, standortgerechte und vorzugsweise heimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), in der jeweils aktuellen Fassung, zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme, die im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert und ggf. bis zur Offenlage als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

### 3.2 Hinweise durch Text

**Zugänglichkeit  
der Normen,  
Richtlinien und  
Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Mindelheim zusammen mit den übrigen Bebauungsunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der DIN Media GmbH, Berlin zu beziehen (DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

**Artenschutz**

Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbote) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Bei der Baufeldfreimachung sind generell die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

**Angrenzende  
landwirtschaftlich  
genutzte  
Flächen**

Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen - ist hinzunehmen. Des Weiteren gilt dies auch für sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- oder Getreideernte), nach 22.00 Uhr.

**Abwehrender  
Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr angelegt werden.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO)**

### **1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

#### **1.1 Dachgestaltung**

SD/SG/FD

##### **Zulässige Dachformen:**

Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Baufenster WA 1.1 und WA 1.2: Satteldach (SD)

Baufenster WA 2 und MU: Flachdach (FD)

Baufenster Gemeinbedarfsfläche: Flachdach (FD); Pultdach (PD)

DN=  
0-14°

##### **Zulässige Dachneigung**

Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

In den Baufenstern WA 1.1 und WA 1.2 sind für Hauptgebäude nur gleichschenklige symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig.

In den Baufenstern WA 2, MU und Gemeinbedarfsfläche sind nur begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 14° zulässig.

Für Garagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen von 18° bis 23° zulässig. Für Garagen, die als Terrasse genutzt werden können, sind Flachdächer auch ohne Begrünung zulässig.

Für Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig.

Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

**Solarthermie  
und Photovoltaikanlagen**

Bei geneigten Dächern (SD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35 m zur Dachhaut auszuführen.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

Bei der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen ist eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße unzulässig. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

**Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 14° sind zu mind. 60 % ihrer Fläche mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachluken und Verankerungen von Photovoltaikanlagen etc. Bei überdachten Stellplatzanlagen sind Flachdächer ab 3 Stellplätzen zu begrünen.

**Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen sowie sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

**Farbgestaltung**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Glänzende, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.



## 1.2 Fassadengestaltung

- Farbgestaltung** Maßgeblich für die nachfolgenden Festsetzungen zur Farbgestaltung ist das „RAL Design System Plus“.
- Zusammenhängende Wandflächen oder Wandbekleidungen sind einfarbig zu gestalten. Die gewählte Hauptfassadenfarbe stellt die Grundfarbe des Gebäudes dar.
- Als Grundfarben sind folgende Farben aus dem „RAL Design System Plus“ zulässig:
- Helligkeit > 60
- Buntheit < 30
- Untergeordnete Wandflächen, die von der Hauptfassade baulich abgesetzt sind, vor- oder zurückspringen, dürfen gegenüber der Hauptfassade dunkler gestaltet werden (optionale Akzentfarbe).
- Fensterumrandungen, Fenstergewände und Sockel dürfen gegenüber der Hauptfassadenfarbe andersfarbig gestaltet werden.
- Alle Seiten eines Gebäudes sind in der gleichen Grundfarbe bzw. in der gleichen Farbkombination aus Grund- und Akzentfarben zu gestalten.
- Bei der Verwendung von Holz, Naturstein oder Ziegelsichtmauerwerk in den jeweils natürlichen Farben sind die vorgenannten Farbtöne und Bestimmungen zu Kontrasten nicht anzuwenden.
- Materialien** Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.
- Die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile der Schul- und Sportgebäude zulässig.

## 2 Werbeanlagen und Automaten

Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 9,0 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.
- Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

### 3 Stellplatzverpflichtung

**Anzahl der Stellplätze** Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Bauparzellen ist nach geltender Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim in der jeweils gültigen Fassung (erstmalig in Kraft getreten am 10.12.2020) nachzuweisen.

Die oberirdisch angeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze oder der Umgrenzungslinie für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) sollen nach Möglichkeit unterirdisch angeordnet werden.

### 4 Grundstücksgestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO zu begrünen. Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergärten) ist nicht zulässig.

**Einfriedungen** Einfriedungen sind nur als sightdurchlässige Gitter- oder Lattenzäune oder als Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, gemessen ab OK der fertigen Straßen.

Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche sowie an anderen Grundstücksseiten das natürliche Geländeniveau.

Geflechtzäune (z.B. Maschen), Gabionen oder Mauern sowie Einfriedungen mit Hecken aus Thuja oder Scheinzypressen oder sonstigen Nadelgehölzen sind unzulässig.

Sockelmauern, die nicht der Abstützung des Geländes dienen, sind unzulässig. Bei Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante

des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 15 cm einzuhalten.

Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze anzulegen und zu unterhalten sind, sowie der Straßenraum vor den Garagen.

Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

**Aufschüttungen  
und Abgrabungen**

Für die Anpassung des Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind so vorzunehmen, dass ein niveaugleicher Anschluss der Grundstücke untereinander und der Fläche des Geltungsbereichs mit dem angrenzenden Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und dem südlich angrenzenden bereits bestehenden Wohngebiet erfolgt.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Mindelheim beabsichtigt im Nordosten der Stadt ein neues Stadtquartier mit Wohnbauflächen, Kindertagesstätte und Grundschule auf Grundlage ihres als städtebaulichen Entwicklungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“ zu entwickeln. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die fortlaufende Siedlungsentwicklung und die Sicherstellung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung. Hierin sieht die Stadt Mindelheim die Fortführung der Wohnbausiedlungsentwicklung im Norden der Kernstadt vor. Wohnraum wird in Mindelheim stark nachgefragt. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen in den nächsten Jahren eine positive Entwicklung auf, weshalb von einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. 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 im Zuge des Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ realisiert werden.



Abbildung 1: Städtebauliches Strukturkonzept „Mindelheim Nordost (o.M.) (Architekt Reiser)

In diesem ersten Bauabschnitt soll neben Wohnbebauung mit Kindertagesstätte und Infrastruktur-einrichtungen eine Nahversorgungseinrichtung für die künftige Wohnbevölkerung sowie die bereits in den letzten Jahren in Folge der dortigen Wohnbautätigkeit erheblich gewachsenen Bevölkerung im Nordosten Mindelheims vorgesehen werden.

Die Eigentümerin der Flächen, beabsichtigt das Grundstück Fl. Nr. 1957, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Mindelheim zu entwickeln. In einem ersten Bauabschnitt sollen in der Stadt dringend benötigte Flächen für eine Kindertagesstätte sowie eine dreizügige Grundschule mit dazugehöriger Sportinfrastruktur geschaffen werden. Zusätzlich ist die Errichtung von Wohnbebauung in Form von verdichteten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung, bestehend aus Kettenhäusern/ Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie die Gemeinbedarfsflächen mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen zu schaffen. Dabei sollen flächensparende Typologien zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung realisiert werden.

Der geplante Standort soll den Wohnflächenbedarf der Stadt reduzieren und eine fußläufige Versorgung mit schulischen, sportlichen und sozialen Einrichtungen insbesondere für den nordöstlichen Teil der Kernstadt mit den angrenzenden Neubaugebieten langfristig sicherstellen. Der Standort ist gut an die bestehende Verkehrsachse angebunden und wird durch eine separate Erschließung über die Krumbacher Straße direkt zugänglich sein.

Zusammenfassung der Ziele und Erfordernisse der Planung:

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Nordosten von Mindelheim.
- Schaffung von Wohnraum, einer Kindertagesstätte, und einer Grundschule auf Basis des städtebaulichen Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“.
- Schaffung eines verbindlichen rechtlichen Rahmens für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
- Gewährleistung einer guten Anbindung und Integration des neuen Stadtquartiers in die bestehenden Bau-, Verkehrs- und Grünstrukturen.
- Förderung einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität durch die Bereitstellung von Bildungs-, Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen sowie miteinander vernetzten Grünflächen.



## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Die mittelschwäbische Kreisstadt Mindelheim liegt zentral gelegen im Landkreis Unterallgäu und gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Mindelheim liegt etwa 23 km Luftlinie östlich von Memmingen, 20 km nordwestlich von Kaufbeuren, nördlich der Bundesautobahn 96 und hat rund 16.300 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203-V „Bereich Platanenallee nördlich, Krumbacher Straße östlich“ befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Mindelheim östlich der Krumbacher Straße und rund 450 m südwestlich der Bundesstraße 16. Das Zentrum der Stadt Mindelheim liegt in rund 1,3 km Entfernung südlich vom Plangebiet. Aufgrund der offenen Landschaft und flachen Topographie ist das Plangebiet aus nördlicher Richtung kommend gut einsehbar und planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. 203-V wird gleichzeitig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 203-VI aufgestellt, um die Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen. Im Süden grenzen die beiden aufzustellenden Bebauungspläne an bestehende Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau an. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

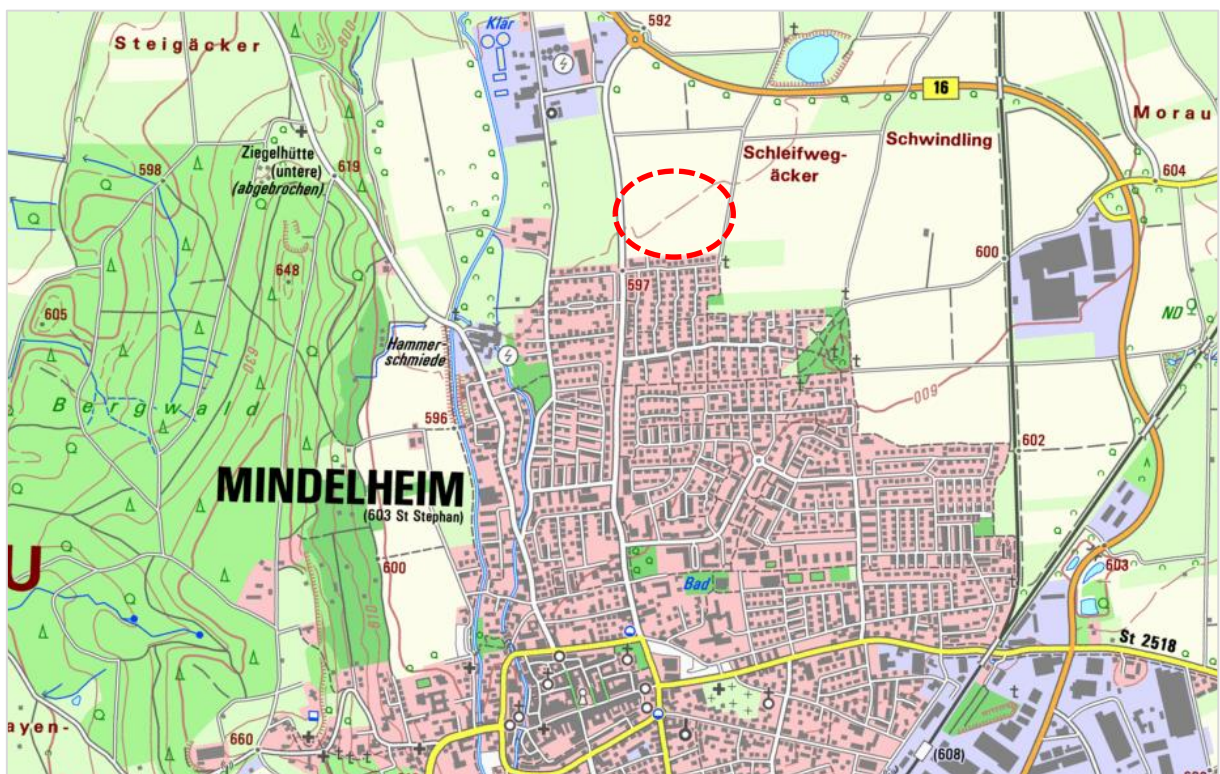


Abbildung 2: Lage des Plangebiets in Mindelheim (o.M.) (StMFH Bayern)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst das Flurgrundstück Nr. 1957 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 1950/5 in der Gemarkung Mindelheim mit einer Größe von ca. 7,6 ha.

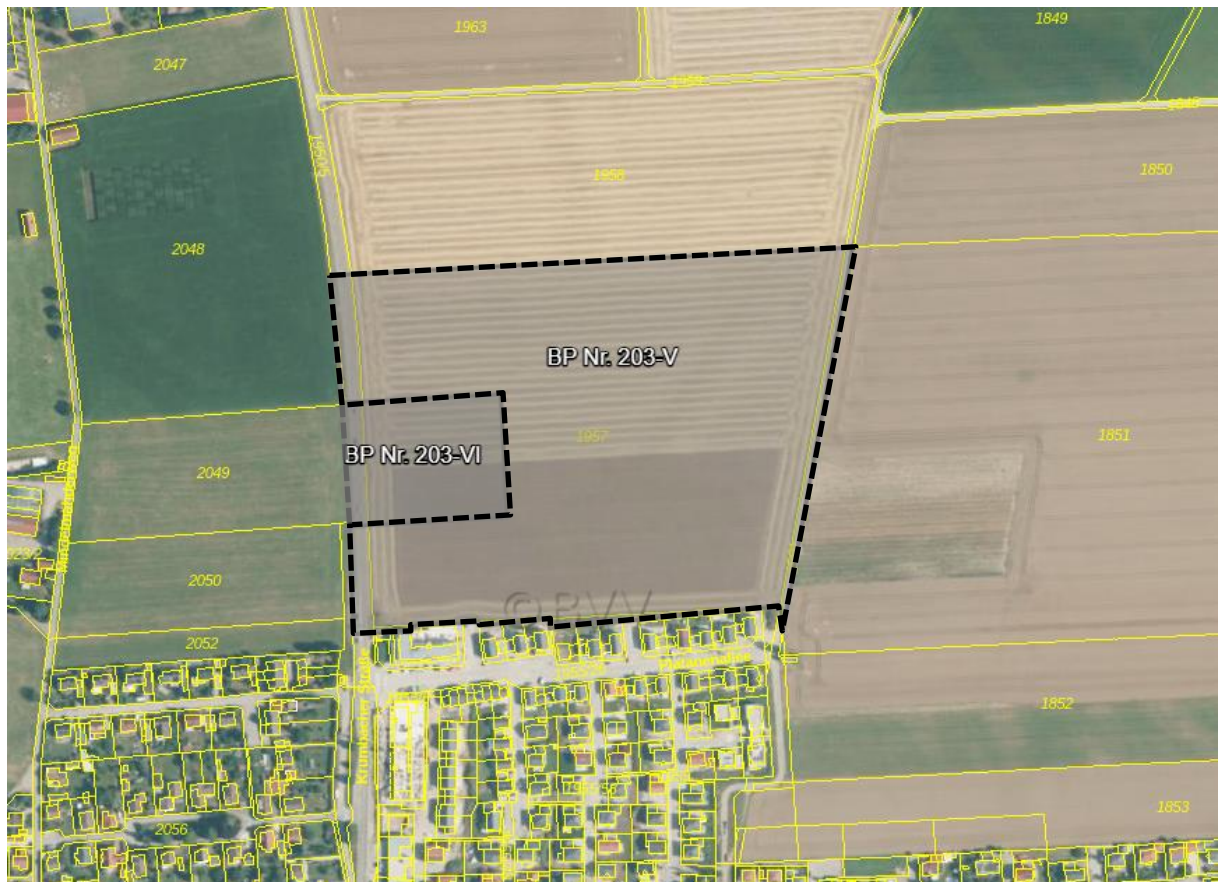


Abbildung 3: Geltungsbereich im Katasterausschnitt mit Luftbild (o.M.)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Die unbebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs befindet sich die Krumbacher Straße, welche als öffentliche Verkehrsfläche dient. Darüber hinaus schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- und Ackerflächen an das Plangebiet an. In rund 200 m westlicher Richtung ist ein landwirtschaftlicher Betrieb und in rund 350 m nordwestlicher Richtung sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen, darunter eine Kläranlage, ein Wertstoffhof und eine Futtertrocknungsanlage zu verorten. Das unmittelbare Umfeld des Planvorhabens ist in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung ebenfalls von ackerbaulichen Flächen geprägt. Weiter südlich, entlang der Krumbacher Straße und der Platanenallee, befinden sich ausgedehnte Wohngebiete. Diese bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern, teilweise in Form von Kettenhausbebauungen sowie Geschosswohnungsbauten. Diese Wohngebiete sind Teil des Bebauungsplanes 203-IV und sind größtenteils bereits bebaut oder befinden sich in der Fertigstellung.

### 2.2.2 Verkehrserschließung

Das geplante Quartier ist durch die Lage an der Krumbacher Straße, einer Hauptverkehrsachse des Mindelheimer Stadtgebiets, sowohl innerhalb des Kernorts als auch vom weiteren Stadtgebiet für

den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Die Krumbacher Straße dient als Zubringer zur weiter nördlich verlaufenden Bundesstraße 16, wodurch das Vorhaben auch über eine überregionale Verkehrsverbindung für das nördliche Umland zu erreichen ist.

Die Anbindung an den örtlichen ÖPNV erfolgt durch das Busnetz des Verkehrsverbundes Mittelschwaben. In unmittelbarer Nähe, etwa 150 bis 200 Meter vom Vorhaben entfernt, befindet sich die Bushaltestelle "Mindelheim, Siedlung" der Buslinie 819. Diese Haltestelle wird regelmäßig von Bussen angefahren und gewährleistet eine ortsübliche Anbindung an das Stadtgebiet und das Umland.

Der Standort ist auch zu Fuß oder per Fahrrad zugänglich, allerdings steht momentan entlang der Krumbacher Straße auf Höhe des Vorhabenstandorts noch kein separater Fuß- und Radweg zur Verfügung. Mit der Planung der Baulandentwicklung Nord-Ost ist jedoch die Errichtung eines separaten Fuß- und Radwegs vorgesehen, um eine sichere Erreichbarkeit des neuen Quartiers für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Diese umfassende verkehrliche Erschließung stellt sicher, dass der geplante Vorhabenstandort für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar sein wird und eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung in Bezug auf Wohnen, Bildung und Betreuungseinrichtungen gewährleistet wird.

### **2.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die unmittelbare Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Wasser- und Kanalnetz sowie die Versorgung des Standortes mit Strom und Glasfaser wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geplant und im weiteren Verfahren ergänzt. Die technische Erschließung gilt grundsätzlich als gesichert.

### **2.2.4 Immissionen**

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Immissionsschutzes und somit des Schallschutzes sowie der Staub- und Geruchsimmissionen, zu berücksichtigen. Zur Bewertung der Emissions- und Immissionssituation aufgrund der angrenzenden Krumbacher Straße, der benachbarten Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie der Kläranlage und der Futtertrocknungsanlage sowie der Gemeinbedarfseinrichtungen mit Schulsportplatz wird deshalb eine Untersuchung zur Lärmbelastung und Geruchsentwicklung durchgeführt und im weiteren Verfahren ergänzt.



## 2.2.5 Impressionen Plangebiet



Abbildung 4: Blick von Norden auf das Plangebiet mit Krumbacher Straße (o.M.)



Abbildung 5: Blick von Osten auf das Plangebiet (o.M.)

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **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)).

Der Bebauungsplan trägt zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in Mindelheim bei, indem er bedarfsgerechten Wohnraum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in einem neuen Stadtquartier bereitstellt. 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)).

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohngebäude und die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte sowie einer Grundschule wird die Grundlage für eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung gelegt. Diese Maßnahmen unterstützen die Daseinsvorsorge und schaffen notwendige Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung.

- 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.

- 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 orts-spezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Ein-griffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).

Der Bebauungsplan setzt auf flächensparende Bauungsformen aus vorwiegend Geschoss-wohnungen (3 Vollgeschosse, Staffelgeschoss, Tiefgaragen), gleichzeitig flächensparende Ein-familienhäuser vorwiegend als Kettenhäuser und einen geringen Anteil Einzelhäuser. Hier-durch wird der Ressourcenverbrauch minimiert, und es wird ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung geleistet. Die Einbindung des neuen Quartiers in die vorhandene Sied-lungsstruktur trägt dazu bei, Zersiedelung zu vermeiden und eine geordnete Siedlungsent-wicklung sicherzustellen.

- In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahen Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungeglieder-ter Siedlungsstrukturen zu verhindern (LEP 3.1.3 (Z)).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die im Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim dar-gestellte Grünverbindung in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen. Diese Grünver-bindung dient als wichtiges Trenngrün und stellt sicher, dass die städtebauliche Entwicklung geordnet erfolgt und die Aufenthalts- sowie Freiraumqualität erhöht wird.

- 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 Wohnungsbe-darf 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 Bevölke-rungszunahme von 936 Einwohnern.

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

Die Stadt ist daher berechtigt und verpflichtet, neue Wohnbauflächen außerhalb der beste-henden 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.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [...] neue Siedlungsflächen [sind] möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G)).

Das geplante Baugebiet fügt sich nahtlos in die bestehende städtebauliche Struktur ein und verhindert somit das Entstehen ungegliederter Siedlungsflächen. Die kompakte Bauweise und die Anbindung an bestehende Wohngebiete fördern eine effiziente und nachhaltige Nutzung des verfügbaren Raums.

Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegen, da es die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen durch die Bereitstellung von Wohnraum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen unterstützt. Es fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch flächensparende Bauweisen und die Anpassung an den demographischen Wandel. Zudem wird die Zersiedelung vermieden, indem das Baugebiet nahtlos in die bestehende Siedlungsstruktur integriert und die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung als Trenngrün übernommen wird. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Wohnflächenbedarfsprüfung durchgeführt, um den konkreten Bedarf an Wohnbauflächen zu ermitteln und die Planung entsprechend zu validieren.

### **3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller**

Die Stadt Mindelheim ist im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes eingestuft. (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 Regionalplan Donau-Iller trifft zur Siedlungsentwicklung mit Wohnen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen folgende Aussagen:

- 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.

Diesem Grundsatz wird durch die geplante Nutzung von flächensparenden Bebauungsformen, die Integration von Grünflächen sowie die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Energieeffizienz in der Bauweise entsprochen. Hierzu zählen unter anderem die Orientierung und Ausrichtung von Gebäuden, die Integration erneuerbarer Energien und die Förderung von Fußgänger- und Radverkehr zur Reduzierung von Emissionen. Zudem wird durch die Schaffung von dezentralen Versickerungsanlagen und die Begrünung von Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaadaptation werden im weiteren Bauleitplanverfahren aufgenommen.

- Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 (G)).

Die Planung trägt zur Sicherung und Stärkung des ländlichen Raumes bei, indem sie die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse in Mindelheim, einem Mittelzentrum, qualifiziert. Das neue Quartier bietet nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die die Lebensqualität in Mindelheim erhöhen und die Attraktivität der Region steigern.

- Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden (A II 2 (G)).

Durch die Ausweisung von Flächen für eine Grundschule und eine Kindertagesstätte wird die Infrastruktur in Mindelheim erheblich ausgebaut. Dies verbessert die Standortvoraussetzungen für qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze. Der neue Wohnstandort ist von großer Bedeutung für qualifizierte Arbeitnehmende, die in Mindelheim beschäftigt sind und gleichzeitig auf wohnortnahe Betreuungsangebote für ihre Kinder angewiesen sind. Durch die nahegelegene Kita wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie erleichtert, was die Attraktivität Mindelheims als Wohn- und Arbeitsstandort weiter steigert.

- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 (G)).

Der Bebauungsplan trägt zur weiteren Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich bei und unterstützt damit die Entwicklung des ländlichen Raums der Region Donau-Iller. Mit der Schaffung von kompaktem Wohnraum, der auch den Anforderungen des demographischen Wandels gerecht wird, wird ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet. Die Wohnbebauung ist so geplant, dass sie eine flächensparende Nutzung ermöglicht und die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes bewahrt.

- 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)).

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans wird im Bebauungsplan darauf geachtet, dass eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen erfolgt, indem Gehölzpflanzungen und gliedernde Grünflächen am Siedlungsabschluss nach Nordosten geplant sind.



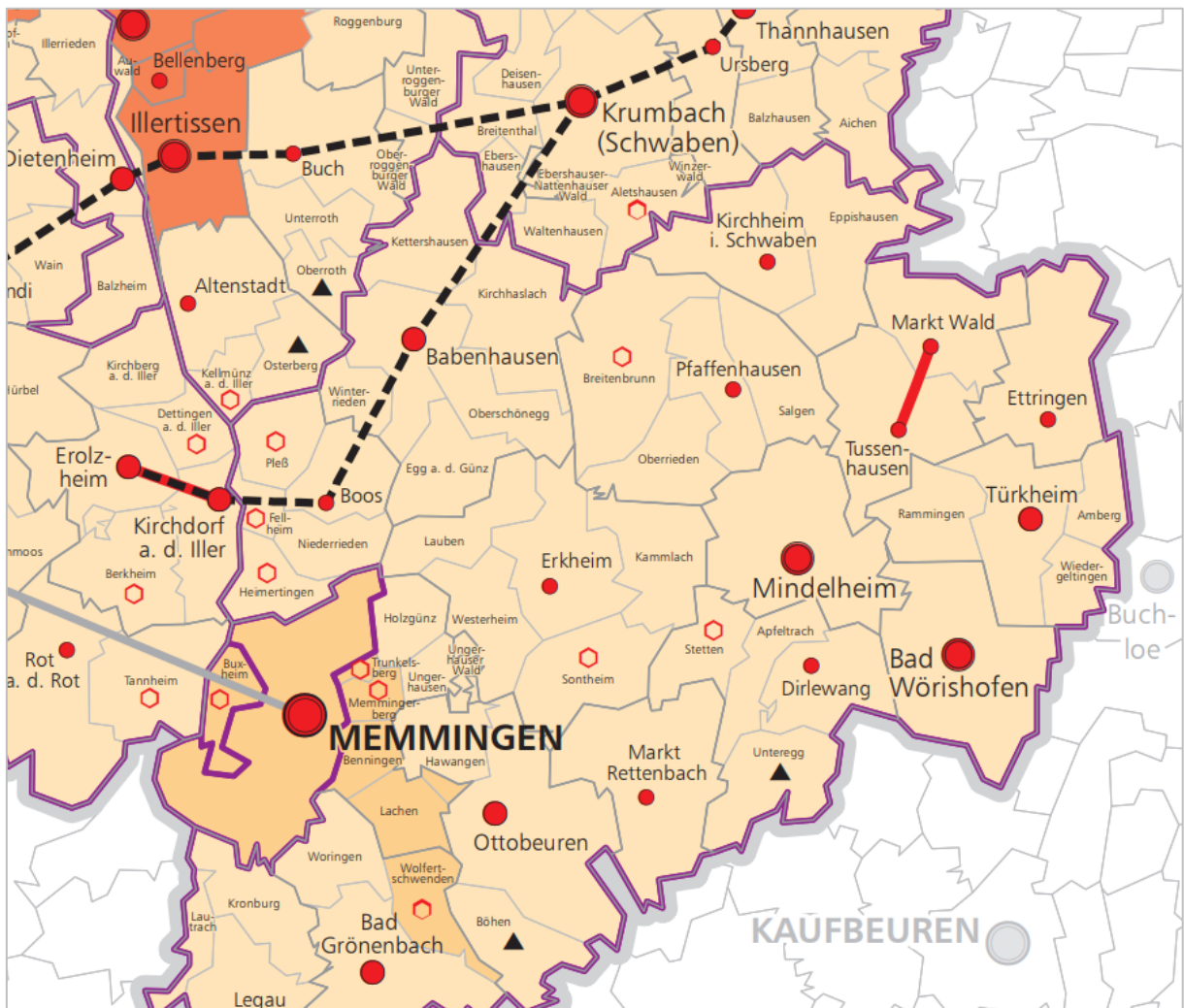


Abbildung 6: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (o.M.) (RVDI, 2024)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsbeständige Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim aus dem Jahr 2001 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen geändert. Am südlichen Rand des Plangebiets liegt im geltenden Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit einem Hauptverbindungswege für Fußgänger und Radfahrer, die in den Bebauungsplan integriert wird. Dies erfolgt durch die Planung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünachse, die einen Fuß- und Radweg beinhaltet.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2001)

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 203 IV „Bereich Krumbacher Straße östlich, Kapellenweg westlich“, der Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festsetzt.

### 3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet selbst und dessen direkten Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder Biotop, 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 Geltungsbereich 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. Obwohl der Geltungsbereich westlich an einen wassersensiblen Bereich der Mindel grenzt, ist das Plangebiet selbst nicht davon betroffen.

Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt; Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse, Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu Überschwemmungsgebieten gibt es jedoch keine definierten Risiken oder rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.



Abbildung 8: Schutzgebiete (o.M.) (StMFH, 2024)

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Planungsvariante und Bebauungskonzept

Die Stadt Mindelheim beabsichtigt, im Nord-Osten der Stadt ein neues Stadtquartier mit Wohnnutzung, Nahversorger, Kindertagesstätte und Grundschule zu entwickeln. In einem ersten Abschnitt soll Baurecht für einen Nahversorger, die Kindertagesstätte und die Grundschule sowie für verdichtete Einfamilienhäuser / Reihenhäuser / Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) geschaffen werden. Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Mindelheim Nordost“ untersuchte die Stadt Mindelheim im Jahr 2022 die potentiellen und strukturellen Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Der Planungsbereich stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung dar. Grundsätzlich sieht die Stadt bis zum Jahr 2050 einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen. Laut der Wohnflächenbedarfsanalyse sind auf den Potenzialflächen der Stadt Mindelheim mit kurz- und mittelfristiger Verfügbarkeitsperspektive 199 Wohnungen für eine Bevölkerung von 432 Einwohnern realisierbar. Der Wohnungsbedarf der Stadt Mindelheim bis 2039 beträgt jedoch 629 Wohnungen (inklusive Ersatzbedarf) für eine erwartete Bevölkerungszunahme von 936



Einwohnern. Dieser Bedarf übersteigt die auf kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau in Betracht kommenden Potenzialflächen erheblich.

Im Auftrag von der Stadt wurde von Herrn Architekt Reiser auf der Basis des Entwicklungskonzeptes für einen ersten Teilbereich an der Krumbacher Straße ein städtebaulicher Rahmenplan in mehreren Varianten mit einer optimierten Flächenausnutzung erarbeitet, der in mehreren Schritten realisiert werden soll. Der als Grundlage für den Bebauungsplan dienende letzte Stand ist mit Variante 7 bezeichnet und beinhaltet Flächen für eine 5-8-gruppige Kindertagesstätte sowie eine 3-zügige Grundschule mit Zweifach-Turnhalle und Sportplatz, für einen Nahversorger mit Backshop/ Café und Stellplätzen sowie Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau.

Das vorliegende Bebauungskonzept verfolgt das Ziel, im Plangebiet ein integriertes und funktionales Stadtquartier zu schaffen, das den Anforderungen an Wohnraum, Bildung, Betreuung und Nahversorgung gerecht wird. Im Mittelpunkt steht die Schaffung eines urbanen Raums, der sowohl den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung als auch den Erfordernissen der ökologischen und verkehrlichen Nachhaltigkeit gerecht wird.

Zentrales Element des städtebaulichen Konzepts ist die Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit 5 bis 7 Gruppen im Verbund mit einer 2- bis 3-zügigen Grundschule. Diese Bildungseinrichtungen werden als einheitliches Gesamtkonzept realisiert und bieten in Kombination mit einer Zweifachturnhalle, einem Schulhof und einem Sportplatz optimale Bedingungen für die schulische und vorschulische Betreuung. Die strategische Platzierung dieser Einrichtungen im Zentrum des neuen Quartiers ermöglicht kurze Wege für die Bewohner und trägt zur sozialen Integration bei.

Das Bebauungskonzept sieht eine flächensparende Entwicklung vor, die sich durch eine Kombination von Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie der Errichtung von flächensparenden Einfamilienhäusern in vorwiegend Kettenhausbebauung und einigen Einzelhäusern auszeichnet. Dies ermöglicht eine effiziente Flächennutzung und bietet gleichzeitig eine vielfältige Wohnraumbereitstellung für unterschiedliche Zielgruppen.

Das Erschließungskonzept innerhalb des Plangebiets ist auf eine verkehrsberuhigte und umweltfreundliche Gestaltung ausgelegt. Die Erschließung des Quartiers erfolgt maßgeblich über die Krumbacher Straße, die als Hauptzugang dient. Die Verkehrsführung minimiert den Autoverkehr im Quartier und fördert stattdessen umweltfreundliche Mobilitätsformen wie Fuß- und Radverkehr. Die geplanten Grünachsen dienen dabei nicht nur als Verbindungswege, sondern auch als Erholungsräume für die Bewohner.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Stellplätze gemäß der aktuell rechtsgültigen Stellplatzverordnung der Stadt Mindelheim eingeplant, um den Bedarf an Parkmöglichkeiten für die Bewohner und Besucher des neuen Quartiers zu decken. Die Planung sieht vor, dass die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser nach Möglichkeit in Tiefgaragen untergebracht werden, um eine übermäßige Belegung der oberirdischen Flächen zu vermeiden und die Aufenthaltsqualität im Wohnquartier zu verbessern. Für die Kindertagesstätte, die Grundschule und das urbane Gebiet mit seinen Mischnutzungen, wie dem generationenübergreifenden Wohnen, wird ein zusammengefasster Stellplatzbereich geschaffen, der eine gefahrreduzierte Einbahnstraßenerschließung ermöglicht. Des Weiteren

sind zusätzliche Stellplatzbereiche für die Grundschule vorgesehen. Darüber hinaus sind spezielle Bereiche für das Bringen und Abholen von Kindern sowie ausreichend Fahrradabstellplätze geplant, um den hohen Anforderungen an den ruhenden Verkehr gerecht zu werden.

Die Anbindung der neuen Wohnbauflächen erfolgt an das übergeordnete Straßennetz. Im Süden wird die bestehende Erschließung des Wohngebietes, wie bereits vorgesehen, erweitert.

Das grünordnerische Konzept legt besonderen Wert auf die Freihaltung und Anbindung an bestehende Grünachsen sowie Fuß- und Radwege. Diese Verbindungen erstrecken sich vom Brunnenweg nach Osten bis zum Mindelheimer Stadtwald und weiter nach Norden im Bereich des Kapellenwegs bis zum Mindelsee, einem wichtigen Naherholungsgebiet. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit ist eine Absenkung des Fuß- und Radwegs auf mindestens 3 Meter vorgesehen, um eine sichere Querung der B 16 bei der vorhandenen Unterführung zu ermöglichen. Diese Absenkung ist im Zuge der weiteren Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der weiteren Baulandentwicklung Mindelheims nach Nord-Ost in einem nachfolgenden Bauabschnitt vorgesehen.

Die Grünflächen innerhalb des Quartiers werden als multifunktionale Erholungs- und Spielbereiche genutzt. Spielplätze und Kleingärten werden parallel zur Errichtung des Wohngebiets angelegt und bieten den Bewohnern Möglichkeiten zur Selbstversorgung und Freizeitgestaltung.

## **4.2 Immissionsschutz**

Im Zentrum sollen eine Kita und Grundschule mit angegliederten Sportflächen geplant werden. Das Plankonzept sieht zudem die Errichtung eines Nahversorgers (REWE Markt) vor. Das Areal grenzt im Westen unmittelbar an die Krumbacher Straße an. Im Norden, in wenigstens 230 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B16. Im Nordwesten in mindestens 180 m Entfernung befinden sich gewerbliche Nutzungen, wie der Wertstoffhof, die Kläranlage, eine Futtertrocknungsanlage sowie ein Baustofflager. Demzufolge sind für das Bauleitplanverfahren schalltechnische und lufthygienische Untersuchungen erforderlich. Zum einen sind die Schallimmissionen aus den umliegenden Verkehrswegen sowie gewerblichen Nutzungen für das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Zum anderen sind die Schallimmissionen im Plangebiet aus dem Sportplatzbetrieb sowie aus dem Betrieb des Nahversorgers zu quantifizieren und zu beurteilen. Darüber hinaus sind im Rahmen einer Untersuchung die gegebenen Gerüche aus den o.g. nordwestlichen Nutzungen und deren Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu beurteilen.

Die gutachterlichen Prüfungen und die sich hieraus ggf. ergebenden Schallschutzmaßnahmen werden spätestens zur Offenlage in die Planung eingearbeitet.

# **5 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO, ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KiTa und Grundschule“ festgesetzt.

Die Unterteilung in WA 1 und WA 2 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird eine überwiegende Wohnnutzung ermöglicht, die durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch die nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Anlagen sind mit einer ruhigen Wohnnutzung vereinbar und ermöglichen eine verträgliche Nutzungsmischung im Quartier.

Zur Sicherung einer ruhigen Wohnlage mit Aufenthalts- und Erholungsqualität schließt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für Verwaltungen, Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Die aufgeführten Nutzungen weisen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, verbunden mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 mit durchgehend Geschosswohnungsbau ermöglicht eine höhere Dichte und trägt dazu bei, den steigenden Bedarf an Wohnraum effizient zu decken bei gleichzeitiger Schaffung von Urbanität. In WA 2 sind neben Wohngebäuden auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zulässig. Ein wesentlicher Aspekt bei der Festsetzung der Nutzungen in WA 2 und im urbanen Gebiet (MU) ist der Lärmschutz. Aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Krumbacher Straße sowie zu den geplanten Einrichtungen für den Schul- und Kitabetrieb werden in diesen stärker belasteten Bereichen auch andere Nutzungen ermöglicht, die weniger Lärmempfindlich sind. Im MU-Gebiet sind daher neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen, um den öffentlichen Raum durch gewerbliche Nutzungen zu aktivieren und die Wohnqualität vor Straßenverkehrslärm zu schützen.

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „KiTa“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau einer 5-8 gruppigen Kindertagesstätte mit den erforderlichen Außenspielbereichen und Nebenanlagen. Wegen ihrer sozialen Funktion sollen Kindertageseinrichtungen regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein.

Der östliche Bereich hingegen wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ ausgewiesen. Die Fläche für die Grundschule dient der Unterbringung einer dreizügigen Grundschule mit einer Zweifach-Turnhalle und Freisportanlagen. Diese Einrichtungen sind nicht nur für den schulischen Betrieb vorgesehen, sondern stehen auch für außerschulische Nutzungen zur Verfügung, was zur Förderung der sportlichen und sozialen Entwicklung der Kinder in der Stadt beiträgt. Zusätzlich werden auf dieser Fläche ergänzende Anlagen wie Pausenhöfe, Spiel- und Aufenthaltsplätze sowie Fahrradstellplätze geschaffen, um den Bedürfnissen der Schüler und des pädagogischen Personals gerecht zu werden. Es handelt sich jeweils um Einrichtungen, die der Allgemeinheit

dienen und die gleichzeitig eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrnehmen. Für die Ausstattung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlungen sind regelmäßig Anlagen für soziale Zwecke erforderlich. Gleiches gilt für Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur öffentlichen Sicherheit.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß dem Grundsatz zum Flächensparen sowie zur Entwicklung eines urbanen belebten Quartiers gilt es eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht grundsätzlich auch der Regionalplanung. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und 0,8 für Urbane Gebiete aufgegriffen und damit ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung der möglichen Bebauung geschaffen. Dies ermöglicht eine dichtere Bebauung in Bereichen mit Nutzungsvielfalt, während in Wohngebieten eine großzügigere Flächengestaltung erhalten bleibt.

Die zulässige Grundfläche darf in den Baufenstern von WA 2 und MU durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese Regelung ermöglicht es, den ruhenden Verkehr und notwendige Nebenanlagen unter die Oberfläche zu verlagern, wodurch die oberirdischen Flächen für Wohn- und Aufenthaltsnutzungen frei bleiben. Die Überschreitung der GRZ im Kontext der Anforderungen an ein urban belebtes Quartier ist städtebaulich sinnvoll, da sie dazu beiträgt, die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und privaten Freiräumen erheblich zu steigern. Indem Stellplätze und Tiefgaragen unterirdisch angeordnet werden, bleibt die Oberfläche für Grünflächen, Spielplätze und andere gemeinschaftlich nutzbare Räume erhalten. Dies unterstützt das Ziel, ein lebendiges und attraktives Wohnquartier zu schaffen, das durch hohe Lebensqualität und eine gute Nutzbarkeit der Außenbereiche gekennzeichnet ist und gleichzeitig die Klimaadaptation der Menschen vor Ort beispielsweise an Hitze fördert.

Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) und Urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In Kombination mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ermöglicht sie die in den jeweiligen Baufenstern festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) ist in den jeweiligen Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgesetzt. Unterschiedliche Bauhöhen wurden festgelegt, um den spezifischen Bedürfnissen der jeweiligen Gebietsarten gerecht zu werden. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen variiert ebenfalls je nach Nutzung und Standort innerhalb des Plangebiets. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 wurden niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt, um eine harmonische Einfügung in die südlich gelegene Bestandsbebauung zu gewährleisten und eine nachbarschaftsverträgliche Bebauung sicherzustellen.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets, entlang der geplanten Erschließungsstraße, ist hingegen eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen. Hier sollen durch höhere Gebäude eine verstärkte Urbanität und ein markanter städtebaulicher Hochpunkt erreicht werden. Diese erhöhte Bebauungsdichte ermöglicht eine intensive Nutzung der Flächen und schafft eine urbane Atmosphäre, die zur Belebung dieses Quartierteils beiträgt.

Um ein möglichst vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen zu ermöglichen, werden verschiedene Typologien vorgegeben:

WA 1.1, Einzelhäuser als Kettenhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (Gebäudehöhe bis 8,25 m) und in abweichender Bauweise zulässig, Satteldach mit einer Dachneigung von 18 – 23°

WA 1.2, Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen (Gebäudehöhe bis 8,25 m) und in offener Bauweise zulässig, Satteldach mit Dachneigung von 18 – 23°

WA 2, Einzelhäuser als Geschosswohnungsbau mit drei bis maximal 4 Vollgeschossen, entsprechend der einzelnen Zuordnungen in den Baufenstern, in offener Bauweise, Flachdach mit einer Dachneigung von 0 – 14°

MU, Einzelhäuser als Geschosswohnungsbau mit maximal drei Vollgeschossen und in abweichender Bauweise zulässig, Flachdach mit Dachneigung von 0 – 14°

GBF (Kita), Einzelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen und in offener Bauweise zulässig, Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 0 – 14°

GBF (Grundschule), Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen und in abweichender Bauweise zulässig, Flachdach oder/ und Pultdach mit einer Dachneigung von 0 – 14°

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die vorgeschlagenen Baustrukturen sind in einem vorgelagerten Planungsprozess mit Prüfung unterschiedlicher Konzepte entwickelt worden und sichern eine hohe stadträumliche Qualität mit einer starken Hauptachse mit Geschosswohnungsbauten und abgesetzten, ruhigeren Einfamilienhausquartieren sowie gut nutzbaren privaten und öffentlichen Grünräumen. Damit kann ein hoher Wohnwert für das Neubaugebiet erreicht werden.

Die an der Hauptachse gelegenen Geschosswohnungsbauten der Baufenster WA 2 definieren den zentralen Bereich des Quartiers mit einer angemessenen, städtisch geprägten Dichte und entsprechenden Gebäudehöhen. Die gewünschte klare Fassung der Achse wird durch die dicht am Straßenraum angeordneten Gebäudevolumen gebildet.

Um dieses städtebauliche Konzept planungsrechtlich umzusetzen, wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude und dient dazu, eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Baukörper sowie eine harmonische Einfügung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Für die

Kettenhausbebauung (WA 1.1), die Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ und das Urbane Gebiet (MU) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Hauptgebäude der Kettenhäuser in WA 1.1 an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Damit können Einfamilienhäuser in flächensparender Bauweise angeboten werden.

Für das Urbane Gebiet (MU) gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge, um für die geplante Nutzung eine entsprechende Gebäudekubatur über 50,0 m Länge zu ermöglichen. Damit wird der städtische Charakter des neuen Quartiers an der Hauptzufahrt betont.

Die Gebäude sind mit den nach Art. 6 BayBO geltenden Abstandsregelungen zu den Grundstücksgrenzen zu errichten, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Brandschutzsicherheit zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baulinien geben vor, dass Gebäude und Gebäudeteile exakt auf diesen Linien zu errichten sind. Dies gewährleistet eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude und trägt zur städtebaulichen Gestaltung und zu einem einheitlichen Straßenbild bei. Die Baugrenzen legen die Lage und den Umfang der baulichen Anlagen auf den Grundstücken fest und gewährleisten, dass die Bebauung in einer geordneten und städtebaulich verträglichen Weise erfolgt. Innerhalb dieser Baugrenzen können die geplanten baulichen Anlagen errichtet werden, wobei untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone oder Terrassen, gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO, bis zu einem gewissen Maß über die Baugrenzen hinausragen dürfen. Diese Regelung erlaubt eine gewisse architektonische Flexibilität, um funktionale oder gestalterische Elemente in die Gebäudeplanung zu integrieren, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die festgesetzten Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Hauptbaukörper. Unterirdische Garagen (TG) sind auf dem gesamten Grundstück der Baufenster WA 2 und MU bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Garagen/Carports sowie Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze sowie innerhalb der jeweiligen Umgrenzungslinie zulässig. Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen gemäß BauNVO mit einer Gesamtfläche von insgesamt 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig sind, sollen ausreichend Spielräume im Hinblick auf die Positionierung dieser Nebenanlagen auf ihrem Grundstück und die damit verbundene Freianlagengestaltung geboten werden. Gleichzeitig dient die Obergrenze dazu, dass die Nebenanlagen auf ein mit dem Ortsbild verträgliches Maß beschränkt werden und ausreichend Freiflächen erhalten bleiben.

Für die Satteldächer der Hauptgebäude in WA 1.1 und 1.2 ist die Firstrichtung zwingend vorgegeben. Dies dient dem homogenen Erscheinungsbild des Baugebiets am Siedlungsrand Mindelheims. Abweichungen der Firstrichtungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind möglich. Im Bereich der Baufenster WA 2, MU und GBF ist die Errichtung der Gebäude mit Flachdächern zur Ermöglichung von modernen Wohnformen vorgesehen und daher keine Festsetzung der Firstrichtung erforderlich.

## 5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Bauparzellen ist nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim nachzuweisen.

Die oberirdisch angeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze oder der Umgrenzungslinie für Stellplätze („St“) zulässig, um den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken zu ordnen.

Garagen und Carports sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Diese Flächen liegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei sind Garagen und Carports so zu positionieren, dass sie mindestens 5,5 Meter von der erschließenden Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim mit wasser-durchlässigen und begrünten Belägen auszustatten. Dies dient der Versickerung von Niederschlagswasser und trägt zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Eine Ausnahme von dieser Anforderung kann gemacht werden, wenn die Entwässerung über die belebte Oberbodenzone einer angrenzenden Grünfläche oder über eine Rigole sichergestellt ist.

Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird besonders für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um den oberirdischen Raum für Grün- und Freiflächen sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu nutzen. Da die GRZ für oberirdische Stellplätze nicht erhöht ist (für Tiefgaragen ist eine GRZ von 0,9 zulässig), wird eine übermäßige oberirdische Parkierung vermieden.

## 5.5 Verkehrsflächen

Mit den Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die verkehrliche Erschließung der geplanten Grundstücke gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung weitergehend geplant und gegliedert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet umfassen sowohl Fahrbahnen für den motorisierten Verkehr als auch Geh- und Radwege. Diese Verkehrsflächen sind so angelegt, dass sie eine klare und sichere Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer ermöglichen.

Besondere Bedeutung kommt den Fuß- und Radwegen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu, die als interne Wegeverbindungen dienen. Diese Bereiche tragen zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs bei und unterstützen eine nachhaltige Mobilitätsstruktur.

Die für den Schul- und Kitabetrieb werden gebündelt an der Erschließungsstraße festgesetzt. Damit werden sie einerseits den Notwendigkeiten an Werktagen gerecht und können andererseits an Wochenenden als Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete dienen. Diese multifunktionale Nutzung der Parkflächen trägt zur effizienten Flächennutzung im Plangebiet bei.

## 5.6 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in die umgebende Bebauung ermöglicht. Geplante öffentliche Grünflächen zwischen der Kettenhausbebauung, der Grundschule und dem Nahversorger sowie als östlichen Abschluss der Bebauung lockern das Plangebiet auf und schaffen eine innerörtliche Durchgrünung. Sie bieten wichtige Erholungsräume für die Bewohner und fungieren gleichzeitig als ökologische Korridore. Diese Flächen sind mit einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen und die standortgerechte Vegetation zu fördern. Zudem sind Versickerungsflächen in Form von Flachmulden zulässig, die nicht nur der Entwässerung dienen, sondern auch als Biotope gestaltet werden können.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere entlang der Krumbacher Straße, werden straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Bäume erfüllen mehrere wichtige Funktionen: Sie tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spenden und die Umgebungstemperaturen senken. Darüber hinaus reduzieren sie die Feinstaubbelastung und tragen zur Luftreinhaltung bei. Die Baumpflanzungen haben auch eine gestalterische Funktion, da sie den Straßenraum gliedern und ihm ein ansprechendes, grünes Erscheinungsbild verleihen.

Die festgesetzten Bäume müssen großkronig und standortgerecht sein, vorzugsweise heimische Laubbäume, die den örtlichen klimatischen und bodenbezogenen Bedingungen entsprechen. Die Auswahl erfolgt nach der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), um sicherzustellen, dass nur geeignete Arten gepflanzt werden, die den Anforderungen an Straßenbäume gerecht werden.

Der Bebauungsplan sieht ebenfalls eine Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen vor. Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll eine umfangreiche Baumpflanzung des Plangebiets gesichert werden. Um im Hinblick auf die genaue Position der Bäume Spielraum zu gewähren und diese dem Bauvorhaben anpassen zu können, wird eine Festsetzung zur Anzahl von Bäumen in Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen. Demnach ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung (mittelkronig/ großkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumarten sollen standortgerecht sein. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen. Als gebietsheimisch werden in Mitteleuropa Pflanzensippen bezeichnet, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete.



Durch den Begriff „vorzugsweise“ bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung.

Bezüglich der Ersatzpflanzungen muss ein gleichwertiger Baum nicht dieselbe Art, jedoch das zugelassene Artspektrum und die Größenordnung gem. Festsetzung aufweisen.

Die Pflanzquartiere für diese Bäume müssen als offene, gegen Überfahrten geschützte begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder als unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>2</sup> verdichtbarem Baumsubstrat nach dem Stand der Technik ausgeführt werden.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Bayern sind einzuhalten.

Zusätzlich wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Dachbegrünungen für Flachdächer verpflichtend sind, was sowohl zur Verbesserung des Mikroklimas als auch zur Reduzierung der Regenwasserabflussmenge beiträgt.

## **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen basieren auf den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und zielen darauf ab, die Gesundheit und das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner des Plangebietes zu schützen. Angesichts der Lage des Plangebiets in der Nähe verkehrsreicher Straßen und möglicher gewerblicher Emissionsquellen ist ein besonderer Fokus auf den Schallschutz sowie den Schutz vor Luftschadstoffen erforderlich.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird eine schalltechnische und lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in einem Gutachten zusammengefasst, das zur Offenlage vorgelegt und als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt wird. Dieses Gutachten enthält detaillierte Empfehlungen und Anforderungen, um den Schutz vor Lärm- und Luftschadstoffen sicherzustellen. Diese Anforderungen werden gegebenenfalls als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen.

### **6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der Dachgestaltung. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche

Dachlandschaft zu erhalten. Innerhalb des Gebiets sind für Einfamilienhäuser (Kettenhäuser) (WA 1.1 und WA 1.2) daher nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig, um an die bestehende südliche Bebauung anzuknüpfen und diese weiterzuführen. Überdies wird durch die flache Dachneigung eine zusätzliche Verschattung bei dichter Bebauung vermieden.

Für die Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) (WA 2 und MU) sind nur Flachdächer zulässig, um eine entsprechend modernere und sparsame Bauweise zu ermöglichen. Die Festsetzung von Flachdächern für den Geschosswohnungsbau wirkt sich zudem positiv auf stadtökologische Aspekte aus, da für Flachdächer eine Begrünung vorgeschrieben ist. Für Garagen und Nebenanlagen sind ebenso Flachdächer zulässig. Für die Dächer der Grundschule und der Kindertagesstätte wird zudem die Option eines Pultdaches zugelassen, da diese Dachform eine verbesserte natürliche Belichtung der Innenräume ermöglicht.

Die Regelungen der Dachneigungen lassen einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum zu. Dieser entspricht den ortsüblichen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die getroffenen Regelungen kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, aber auch bei der vorgegebenen flachen Dachneigung nicht sinnvoll möglich.

Neben der Dachgestaltung werden auch klare Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht. Die Fassaden sind in ihrer Farbgestaltung zurückhaltend und einheitlich zu gestalten, um das Erscheinungsbild des Quartiers nicht zu fragmentieren. Dennoch lassen die Vorschriften über Materialien und Farben dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zu Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Zur Förderung der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung des Mikroklimas, sind extensive Dachbegrünungen für Flachdächer und flachgeneigte Dächer verpflichtend. Zusätzlich wird darauf geachtet, dass Solaranlagen auf den Dächern integriert werden können, ohne das harmonische Gesamtbild zu stören. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben zur Neigung und Platzierung solcher Anlagen zu beachten, um Blendwirkungen zu vermeiden und die ästhetische Wirkung der Dächer zu erhalten.

## **6.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plan-gebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremd-werbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

### **6.3 Grundstücksgestaltung**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dienen dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO begründet werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Abdeckung mit Steinschüttungen, Kies, Split oder Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und entsprechend ausgeschlossen. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird klargestellt, dass die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) nicht zulässig ist.

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken begrenzt. Die festgesetzte maximale Höhe toter Einfriedungen liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Es wird lediglich die Ausführungsart von Einfriedungen wie folgt reglementiert: Geflechtzäune (z.B. Maschen), Gabionen oder Mauern sowie Einfriedungen mit Hecken aus Thuja oder Scheinzypressen oder sonstigen Nadelgehölzen sind unzulässig.

Damit die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigt wird, dürfen Stellplätze, die als KfZ-Stellplätze anzulegen sind sowie der Straßenraum vor Garagen nicht eingefriedet werden. Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen der Verkehrssicherheit.

## **7 Artenschutz**

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Eine von Dipl.-Biol. Reinhard Utzel durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Mindelheim Nordost“ erarbeitet und beurteilt sowohl die

gegenständliche Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes als auch die geplante Wohnbebauung. Folglich beziehen sich die Aussagen auf das Gesamtkonzept der geplanten Bebauung. Die Untersuchung der Einwirkungen auf die vorhandene Fauna erfolgte hierbei nicht nur innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches, sondern auch in der näheren Umgebung zum Plangebiet, um potentiell vorhandene Kulissenwirkungen in den Ergebnissen zu berücksichtigen.

Innerhalb bzw. im Umfeld des Planungsgebietes konnten laut artenschutzrechtlicher Prüfung insgesamt 12 Arten (davon 8 planungsrelevant) festgestellt werden. Von den planungsrelevanten Arten sind drei Brutvogelarten nachgewiesen, die auch als Offenlandarten bekannt sind. Fünf planungsrelevante Arten wurden ausschließlich als Nahrungsgast nachgewiesen. Die planungsrelevanten Arten Feldlerche und Schafstelze brüten in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauungsplanfläche. Das nächst gelegene Goldammerrevier liegt außerhalb der Kulissenwirkung. Außerdem weist diese Art kein hohes Meideverhalten zu vertikalen Strukturen auf. Für die Nahrungsgäste spielt die Fläche keine übergeordnete Rolle. Auch bleiben im Umfeld ausreichend Ausweichflächen mit ähnlicher bzw. besserer Qualität bestehen.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Reviere von planungsrelevanten Offenlandbrütern. Da aber Offenlandbrüter, wie z. B. die Feldlerche, angrenzende Kulissen meiden, fallen Bereiche in ca. 150 m um die Bebauung als Brutplatz aus (Oelke 1968). Im 150 m Puffer um die geplante Bebauung wurden 3 Feldlerchenreviere und 2 Schafstelzenreviere festgestellt. Mit Realisierung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass diese Reviere aufgrund der Nähe zur Bebauung aufgegeben werden. Damit ist eine Schädigung im Sinne des Schädigungsverbotes nach § 44 BNatSchG gegeben.

Um das Schädigungsverbot zu überwinden sind vorgezogene Maßnahmen für die betroffenen Reviere durchzuführen.

Für das aktuelle Vorhaben kommen folgende CEF-Maßnahmen infrage:

- **Lerchenfenster mit Blüh- und Brachstreifen.** Bedarf pro Revier 10 Lerchenfenster und 0,2 ha, Blüh-, Brachstreifen auf ca. 3 ha verteilt. Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache insgesamt 0,5 ha pro Revier, Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha
- **Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache.** Mindestbedarf 0,5 ha pro Revier; Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha
- **Erweiterter Saatreihenabstand.** 1 ha pro Revier, Mindestumfang der Teilfläche 1 ha.

Die vorgezogenen Maßnahmen für die Feldlerche kommen auch der Schafstelze zu Gute. Für diese Art müssen deshalb keine gesonderten Maßnahmen durchgeführt werden.

## 8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

### 8.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mögliche Reduzierung der Lärmbelastung während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten.</li><li>- Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften.</li><li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen</li><li>- Festsetzung von privaten Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke in Form einer extensiven Wiesenfläche</li><li>- Entwicklung einer Dachbegrünung auf Flach- und flachgeneigten Dachflächen</li></ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung/ Überbauung/ Beeinträchtigung von Lebensräumen/ Habitaten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.</li><li>- Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Eingrünungen.</li><li>- Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist jeweils mind. ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (2. Ordnung/ mittelkronig) anzupflanzen</li><li>- Pflanzquartiere sind vor Überfahrt zu schützen und offen auszuführen</li><li>- Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Erschließung und auf Stellflächen sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten</li><li>- Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken</li><li>- Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben; alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren und andere geeignete</li></ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Maßnahmen vorzusehen, die eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig</li> <li>- Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen</li> <li>- 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</li> <li>- Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot bei unvermeidbaren Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen)</li> <li>- Folgende vorgezogene Maßnahmen (für die betroffenen Offenlandarten) kommen infrage:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- Blühfläche/ Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache</li> <li>- Erweiterter Saatreihenabstand (1 ha/ Revier).</li> </ul> </li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung und Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>- 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</li> <li>- Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz vor Bodenerosion oder dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontamination</li> </ul>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig</li> <li>- Minimierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß</li> </ul>
	Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Empfehlung von Vorkehrungen im Falle von Starkregenereignissen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge/Türen etc.) sowie zur Versickerung bzw. schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser</li> </ul>
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation (Adsorptions- und Filtervermögen, Installation von Dach- und Fassadenbegrünung)</li> <li>- Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionale Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsraumes wird mit der grünordnerischen Festsetzung gewährleistet</li> <li>- Aufwertung der Bestandssituation durch öffentliche und private Grünflächen u. a. mit heimischen Gehölzarten</li> </ul>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen</li> </ul>

## 8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

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).

Demnach ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf:

*Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffsfläche	Eingriffs- schwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m²]	Beeinträch- tigungsfak- tor	WP
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (geplante Grünflächen)	2	8.565	0	0
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	32.022	0,4	25.618
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	15.219	0,6	18.263
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	4.255	0,8	6.808



Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffsfläche	Eingriffs- schwere	Ausgleichsbedarf
<b>A11</b> Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vollversiegelung / Verkehrsfläche)	2	13.711	1	27.422
<b>K11</b> Artenarme Säume und Staudenfluren	4	818	0,4	1.309
<b>K11</b> Artenarme Säume und Staudenfluren (Vollversiegelung / Verkehrsfläche)	4	93	1	372
<b>V 11</b> Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (bestehende Straßenflächen)	0	1.286	0	0
<b>V 51</b> Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (geplante Grünflächen)	3	13	0	0
<b>V 51</b> Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (Vollversiegelung / Verkehrsfläche)	3	1.057	1	3.171
<b>Summe</b>		<b>77.039</b>		<b>82.963</b>

Damit ist für das gegenständliche Vorhaben nach derzeitigem Projektstand ein überschlägiger Ausgleichsbedarf in Höhe von 82.963 Ökopunkten erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert wird (zum Bsp. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch qualifiziert und quantifiziert bewertet werden können. Beim gegenständlichen Projekt können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 3: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen: extensive Wiesen- und Blühflächen, Pflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität.	Öffentliche und private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Blühstreifen, Sträuchern und Bäumen einen wichtigen Lebensraum darstellen.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Festsetzung Dachbegrünung: Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad mit einer Gebäudetiefe kleiner 15 m sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodenbedeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.	Dächer mit Dachbegrünung stellen eine wichtige Fläche für die Frisch- und Kaltluftproduktion dar. Zudem wird das Wasserrückhaltevermögen auf den Dächern erhöht.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtpunkten zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.	Mit insektenfreundlicher Beleuchtung wird das Anlocken und die daraus resultierende Tötung von Insekten vermieden.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %): 20 %		
Summe: $82.963 \cdot 80 \% = 66.370$ Wertpunkte		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 20 % ergibt ein Wertepunktdefizit gemäß Bay-KompV von **66.370 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

### 8.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 66.370 Wertpunkten soll außerhalb des Geltungsbereiches und dessen weiterer Umgebung auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Grund dafür sind die potentiell geplanten Erweiterungen des Bauvorhabens in den nächsten Jahren, die die Ausgleichsflächen keinesfalls beeinträchtigen sollen. Zusätzlich besitzt die Stadt Mindelheim ein Öko-konto. 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“).

## 9 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltbelange werden mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleich zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

## 10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“	32.840 m <sup>2</sup>	43 %
Baufläche „Urbanes Gebiet“	4.255 m <sup>2</sup>	5,5 %
Baufläche „Gemeinbedarfsfläche“	15.219 m <sup>2</sup>	20 %
Öffentliche Grünfläche	7.283 m <sup>2</sup>	9,5 %
Private Grünfläche	1.295 m <sup>2</sup>	2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	16.147 m <sup>2</sup>	20 %
<b>Summe:</b> <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>77.039,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>