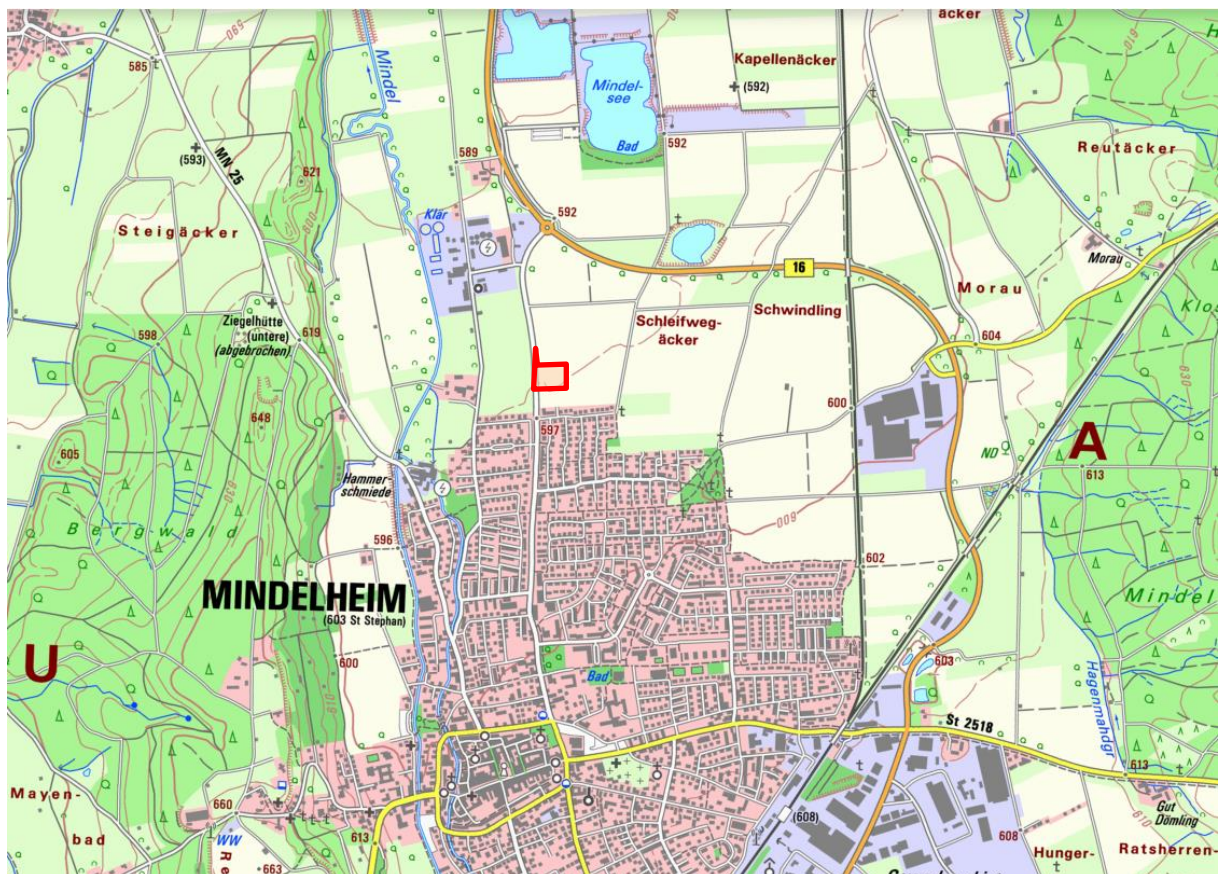


Stadt Mindelheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich "Krumbacher Straße östlich"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 21.10.2024

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



GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich "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

Web: www.mindelheim.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Dr. Stephan Winter



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

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

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den

Julian Branz
M.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Vorhabenbezug des Bebauungsplanes	8
2.2	Geltungsbereich	8
2.3	Art der baulichen Nutzung	8
2.4	Maß der baulichen Nutzung	9
2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.6	Flächen für Stellplätze	11
2.7	Verkehrsflächen	11
2.8	Grünflächen	12
2.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.9.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	12
2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.11	Sonstige Festsetzungen	13
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	15
3.1	Sonstige Planzeichen	15
3.2	Weitere Hinweise durch Text	16
B	Örtliche Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)	17
1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	17
1.1	Dachgestaltung	17
1.2	Fassadengestaltung	18
2	Werbeanlagen und Automaten	19
3	Grundstücksgestaltung	19
C	Begründung	21
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	21
2	Geltungsbereich	23

2.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	23
2.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	24
2.2.1	Nutzungen	24
2.2.2	Verkehrerschließung	24
2.2.3	Ver- und Entsorgung	25
2.2.4	Immissionen	25
2.2.5	Impressionen Plangebiet	26
3	Übergeordnete Planungen	27
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	27
3.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	28
3.3	Flächennutzungsplan	30
3.4	Bestehende Bebauungspläne	31
3.5	Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	31
4	Planungskonzept	32
4.1	Planungsvariante und Bauungskonzept	32
4.2	Immissionsschutz	34
4.3	Niederschlagswasserbeseitigung	34
5	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	34
5.1	Art der baulichen Nutzung	34
5.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	36
5.4	Flächen für Stellplätze	37
5.5	Verkehrsflächen	37
5.6	Grünflächen	38
5.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
5.7.1	Dachbegrünung	39
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
5.9	Sonstige Festsetzungen	40
5.9.1	Wasserdurchlässige Flächen	40
5.9.2	Insektenschutz und Kleintierschutz	40
5.9.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	40
6	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	41
6.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	41
6.2	Werbeanlagen und Automaten	41
6.3	Grundstücksgestaltung	41
7	Flächenbilanz	49

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Städtebauliches Strukturkonzept „Mindelheim Nordost (o.M.) (Architekt Reiser)	21
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets in Mindelheim (o.M.) (StMFH Bayern)	23
Abbildung 3:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt mit Luftbild (o.M.)	24
Abbildung 4:	Blick von Norden auf das Plangebiet mit Krumbacher Straße (o.M.)	26
Abbildung 5:	Blick von Osten auf das Plangebiet (o.M.)	26
Abbildung 6:	Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (o.M.) (RVDI, 2024)	29
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2001)	30
Abbildung 8:	Schutzgebiete (o.M.) (StMFH, 2024)	31
Abbildung 9:	Vorhabenplan (o.M.) (RK-Next Architekten, 2023)	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Sortimentsliste der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2020)	35
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	43
Tabelle 3:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	46
Tabelle 4:	Ermittlung Planungsfaktor	47

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und 12 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich „Krumbacher Straße östlich“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203-VI für den Bereich „Krumbacher Straße östlich“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nr. 1957 und 1950/5 der Gemarkung Mindelheim und hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI besteht aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom __.__.____

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich „Krumbacher Straße östlich“ bestehend aus dem Textteil (Seite 8 bis 49), und der Zeichnung in der Fassung vom _____. dem Stadtratsbeschluss vom _____. zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Mindelheim, den _____.

Erster Bürgermeister Dr. Stephan Winter

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI für den Bereich „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 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

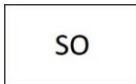
2.2 Geltungsbereich



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203-VI „Krumbacher Straße östlich“

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

2.3 Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“

gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 12 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt und ermöglicht die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Nahversorger) und der hierfür erforderlichen Gebäude, Anlagen und Freiflächen.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware). Die Gesamtverkaufsfläche darf eine Fläche von 2.000 m² einschließlich 165 m² Backshop nicht überschreiten. Der Anteil der Non-Food-Ware darf nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche betragen, wobei der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Nichtlebensmittel nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeitende, die dem Lebensmittelmarkt zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren (z.B. Backvorbereitung), die dem Lebensmittelmarkt in der Grundfläche untergeordnet sind
- Untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei)

- Sanitärräume
- Werbeanlagen, die an der „Stätte der eigenen Leistung“ errichtet werden
- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze für PKW und Fahrräder

2.4 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,4

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundfläche von 0,90 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- vollflächig versiegelte Anlieferungsrampen, Zufahrten und Fahrgassen

FH =
max. 8,5 m

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

hier: 8,50 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH_{\max}) des Hauptgebäudes ist im zeichnerischen Teil in der entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt.

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



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

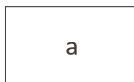
Den unteren Bezugspunkt stellt die im Baufenster des zeichnerischen Teils dargestellte Höhenangabe und Höhenlinie über NHN dar.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.

Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Integralanlagen zur Abluft sowie Wärme- bzw. Kälteerzeugung um maximal 1,00 m überschritten werden.

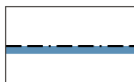
2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche



Abweichende Bauweise (a)

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

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut Art. 6 BayBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO, sodass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude) wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Überschreitung von 1,0 m zulässig.

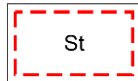
Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Ausgenommen sind nutzungsbezogene Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradunterstellmöglichkeiten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a und notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO), sofern sie der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen dienen. Es wird hierzu auf die Zulässigkeit untergeordneter Nutzungen in Punkt 2.6 verwiesen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.6 Flächen für Stellplätze



Abgrenzung für Stellplätze

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze nur in den entsprechend zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig.

Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Im Sondergebiet sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze auch folgende untergeordnete Nutzungen zulässig:

- Überdachungen mit Photovoltaikanlagen
- E-Ladesäulen
- Einkaufswagenboxen
- Packstation

2.7 Verkehrsflächen

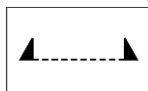


Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Krumbacher Straße“.

Diese ist in befestigter Art und Weise (Asphaltdecke) auszuführen und umfasst die Umgestaltung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche. Hierbei wird auf die Erschließungsplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen.



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Als Anschluss der Sondergebietsfläche (SO) an die öffentliche Verkehrsfläche wird eine Ein- und Ausfahrt mit max. 11,0 m Breite festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche sowie der Bereich für die Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.8 Versorgungsflächen



Anlagen für die Elektrizität

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

2.9 Grünflächen



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.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachluken und Verankerungen von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) etc. auf bis zu 30 % der Dachflächen.

Sollten die begrüneten Dachflächen mit Solarmodulen bestückt werden, müssen diese aufgeständert werden.

2.10.1 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.

2.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche jeweils mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (der 2. Ordnung / mittelkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahrten zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m² verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

2.12 Sonstige Festsetzungen



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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

hier: Baulicher Schallschutz in Form einer Einhausung zum Schutz vor Verkehrslärm und Lärm durch Lieferverkehr (*Konkretisierung erfolgt nach Vorliegen des Lärmgutachtens*)

An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind in Bezug auf den Gewerbelärm folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sind zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nicht zulässig.

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO_E) ist der Anlieferungsbereich mit einer Einhausung für das gesamte Lieferfahrzeug zu umschließen, die mit einer schallabsorbierenden Unterdecke auszustatten ist.



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

hier: Lärmschutzwall

Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus dem zu erstellenden und bis zur Offenlage vorliegenden Lärmgutachten ergeben, werden im weiteren bauleitplanverfahren konkretisiert und ggf. als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insektenschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Erschließung sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Für private Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 3.000 K), wobei ein Spektrum von bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht zu bevorzugen ist, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken, z.B. durch den Einsatz von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern. Außerhalb der Betriebszeiten des Betriebes ist die Beleuchtung abzuschalten oder mindestens um 70 % zu dimmen.

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.

Ggf. weitergehende Regelungen nach dem EU-Recht bleiben von den Festsetzungen nach Punkt 2.11 unberührt.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Oberflächenbelag der Flächen des ruhenden Verkehrs (Parkplätze und Stellplätze) ist nur in versickerungsfähiger Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen mit einem

Abflussbeiwert von maximal 0,75 zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 ist zu beachten.

Die Zufahrten zu den Parkplätzen / Stellplätzen sind auch versiegelt zulässig.

Kleintierschutz

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

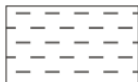
Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.

Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m² 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.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Sonstige Planzeichen



Versickerungsfläche, Planung

Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erwünscht und zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der Fläche Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es wird auf Kapitel 2.10 verwiesen.

Hierbei handelt es sich vorerst um eine nachrichtliche Übernahme, die im Zuge der Erschließungsplanung noch zu konkretisieren ist und bis

zur Offenlage ggf. als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.



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 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Artenschutz

Im 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 Schädigungsverbot) 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.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenschutz Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Brandschutz Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu dem Objekt ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.
Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Plangenaueigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Mindelheim und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYERISCHER BAUORDNUNG (BAYBO)

1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

1.1 Dachgestaltung



Zulässige Dachform: Flachdach (FD)

DN=
0-8°

Zulässige Dachneigung: 0-8°

Die Dachform und Dachneigung ist bei Nebenanlagen freibleibend.

Dacheindeckung Dachflächen des Hauptgebäudes sind als Gründach auszuführen. Diese sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Erforderliche technische Anlagen zur Belichtung/ Lüftung sowie der Sonnenenergienutzung etc. sind davon ausgenommen.

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

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 < 40

Untergeordnete Wandflächen, die von der Hauptfassade baulich abgesetzt sind, vor- oder zurückspringen, dürfen gegenüber der Hauptfassade dunkler und bunter gestaltet werden (Akzentfarbe).

Fensterumrandungen, Fenstergewände und Sockel dürfen gegenüber der Hauptfassade 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, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.

Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

2 Werbeanlagen und Automaten

Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der zur Krumbacher Straße ausgerichteten Westfassade angebracht werden. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Attika sein und eine Gesamtfläche von 12 m² (senkrechte Projektion) nicht überschreiten

Freistehende Werbeanlagen sind in Form einer Stehle und Fahnen zulässig.

- Die zulässige Größe der Stehle beträgt eine Breite von 2,0 m und eine Höhe von 4,0 m.
- Für das Hauptgebäude sind bis zu 4 Fahnen auf der Grundstücksfläche zulässig.

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

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

3 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 zum öffentlichen Raum sind offen, ohne durchgehenden Sockel zu errichten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m nicht übersteigen, gemessen ab OK des fertigen Geländes. Die Einfriedungen sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun, mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Unzulässig sind Sichtschutzmatten, Gabionzäune und Mauern jeglicher Art.

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

**Aufschüttungen
und Abgrabun-
gen**

Veränderungen des natürlichen Geländeeniveaus sind so vorzunehmen, dass ein niveaugleicher Anschluss der Grundfläche des Sondergebietes und der Grünfläche an die Krumbacher Straße, der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden (Fußweg) sowie zum südlich und westlich angrenzenden Bebauungen und Freiflächen erfolgt.

ENTWURF

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Mindelheim plant die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf Grundlage ihres als städtebauliche Entwicklungsplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Strukturkonzepts „Mindelheim Nordost“, um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die fortlaufende Siedlungsentwicklung und die Sicherstellung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Infrastruktur im Norden der Kernstadt.



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

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 Bauwerksformen soll eine Entspannung der Angebots- und Nachfragesituation erreicht werden.

Nördlich anschließend an den Siedlungsrand soll ein erster Abschnitt des Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ realisiert werden. In diesem ersten Bauabschnitt soll neben Wohnbebauung mit Kindertagesstätte und Schule eine Nahversorgungseinrichtung für die künftige Wohnbevölkerung sowie die bereits in den letzten Jahren in Folge der dortigen Wohnbautätigkeit erheblich gewachsenen Bevölkerung vorgesehen werden. Die Stadt Mindelheim hat im Zuge der Erstellung des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes festgestellt, dass ein erhöhter Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen besteht, insbesondere im Bereich der Krumbacher Straße.

Die Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin diesen Bedarf durch den Neubau eines REWE-Marktes im neuen Bauquartier zu decken. Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1957 und 1950/5 der Gemarkung Mindelheim soll ein REWE-Markt als Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche einschließlich eines Cafés / Backshops entstehen.

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.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen, großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen und den rechtlichen Rahmen auf die konkrete Projektplanung einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. Der geplante Standort soll die fußläufige Grundversorgung insbesondere für den nördlichen und östlichen Teil der Kernstadt sowie die angrenzenden Neubaugebiete langfristig sicherstellen. Der Standort ist gut an die bestehende Verkehrsachse angebunden und wird durch eine separate Ein- und Ausfahrt von / zur Krumbacher Straße direkt zugänglich sein. Dies fördert eine städtebaulich sinnvolle Situierung der Versorgungseinrichtungen sowie eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels.

Das Ziel ist somit insbesondere eine qualitative hochwertige und in räumlicher Hinsicht gute Versorgung der Bevölkerung von Mindelheim sowie der umliegenden Ortschaften und Weiler mit Produkten des täglichen Bedarfs.

Zusammenfassung der Ziele und Erfordernisse der Planung:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung
- Umsetzung des städtebaulichen Strukturkonzepts "Mindelheim Nordost"
- Deckung des erhöhten Bedarfs an Nahversorgungseinrichtungen
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen
- Plansichernde Ausweisung und Sicherung des neuen Standorts als "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan

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 Vorhabenstandort für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 203-VI wird gleichzeitig mit dem Angebots-Bebauungsplan 203-V 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.

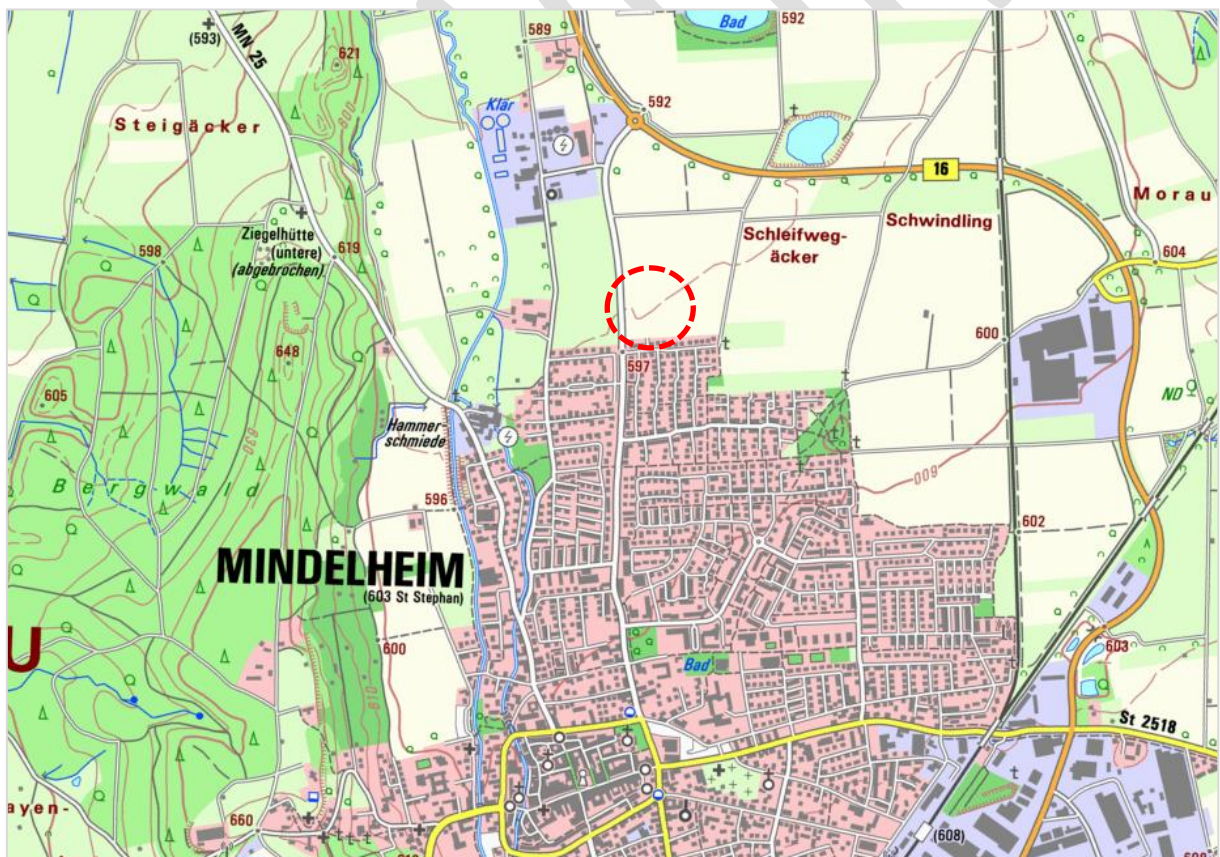


Abbildung 2: Lage des Plangebiets in Mindelheim (o.M.) (StMFH Bayern)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst Teilflächen der Flurstücks Nr. 1957 und 1950/5 in der Gemarkung Mindelheim mit einer Größe von ca. 1,1 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 größtenteils 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

Der geplante Nahversorgungsstandort 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 der Lebensmittelmarkt auch für das nördliche Umland zu erreichen ist. Für den ruhenden Verkehr sind direkt am Vorhabenstandort ausreichend Stellplätze vorgesehen. Es werden rund 100 PKW-Stellplätze ebenerdig bereitgestellt. Diese Stellplätze sollen teilweise mit Elektroladesäulen ausgestattet werden.

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 des Nahversorgungsstandorts ist jedoch die Errichtung eines separaten Fuß- und Radwegs vorgesehen, um eine sichere Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Diese umfassende verkehrliche Erschließung stellt sicher, dass der geplante Lebensmittelmarkt für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar sein wird und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet wird.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Die 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 Geruchsmissionen, zu berücksichtigen. Zur Bewertung der Emissions- und Immissionssituation aufgrund der angrenzenden Krumbacher Straße und der benachbarten Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie der Kläranlage und der Futtertrocknungsanlage, 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)).
- 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)).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 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)).
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)).
- (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn b. das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des

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

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

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

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

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

3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

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 zu Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe folgende Aussagen:

Zentrale Orte

- Oberzentrum (N)
- Mittelzentrum (N)
- Unterzentrum - PS A IV 2 Z (2)
- Kleinzentrum - PS A IV 3 Z (2)
- Mehrfachzentrum (N)/(Z)
- Mehrfachzentrum (N)

Entwicklungsachsen

- Überregionale Entwicklungsachse (N)
- Regionale Entwicklungsachse - PS A III 2 Z (1)

Raumkategorien

- Verdichtungsraum (N)
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (N)
- Ländlicher Raum (N)

The map displays the Memmingen region with various towns and villages. Key locations include Memmingen (Oberzentrum), Erolzheim (Mittelzentrum), and Krumbach (Schwabens) (Mittelzentrum). Development axes are shown as dashed lines, and spatial categories are indicated by different shades of orange and yellow. The map also shows the boundaries of the districts of Ebnethal, Memmingen, and Schwabens.

Der Regionalplan legt weiter fest, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden dürfen. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind (B IV 2.3 (Z)). Der geplante Standort des REWE-Marktes befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns Mindelheims. Da der Markt auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung des neuen Stadtquartiers und der weiteren zukünftigen Baulandentwicklung nach Nord-Ost abzielt und keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder andere Kommunen zu erwarten sind, erfüllt das Vorhaben auch in diesem Punkt die Anforderungen des Regionalplans.

Seite 29 von 49

(Z)). Der geplante REWE-Markt wird im Rahmen des Entwicklungskonzepts „Mindelheim Nordost“ realisiert, das eine langfristige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils vorsieht. Der Standort ist damit als städtebaulich integriert zu betrachten und entspricht den Vorgaben des Regionalplans.

Sollten Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentral-örtlichen Versorgungskerne angesiedelt werden, müssen zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m², begrenzt werden (B IV 2.7 (Z)). In Kapitel 2.3 des Bebauungsplans wird daher festgesetzt, dass der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Nichtlebensmittel 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben in Mindelheim entspricht in vollem Umfang den Zielen des Regionalplans der Region Donau-Iller. Es stärkt die Funktion von Mindelheim als Mittelzentrum, fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und sichert die Nahversorgung der Bevölkerung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsbeständige Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim aus dem Jahr 2001 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

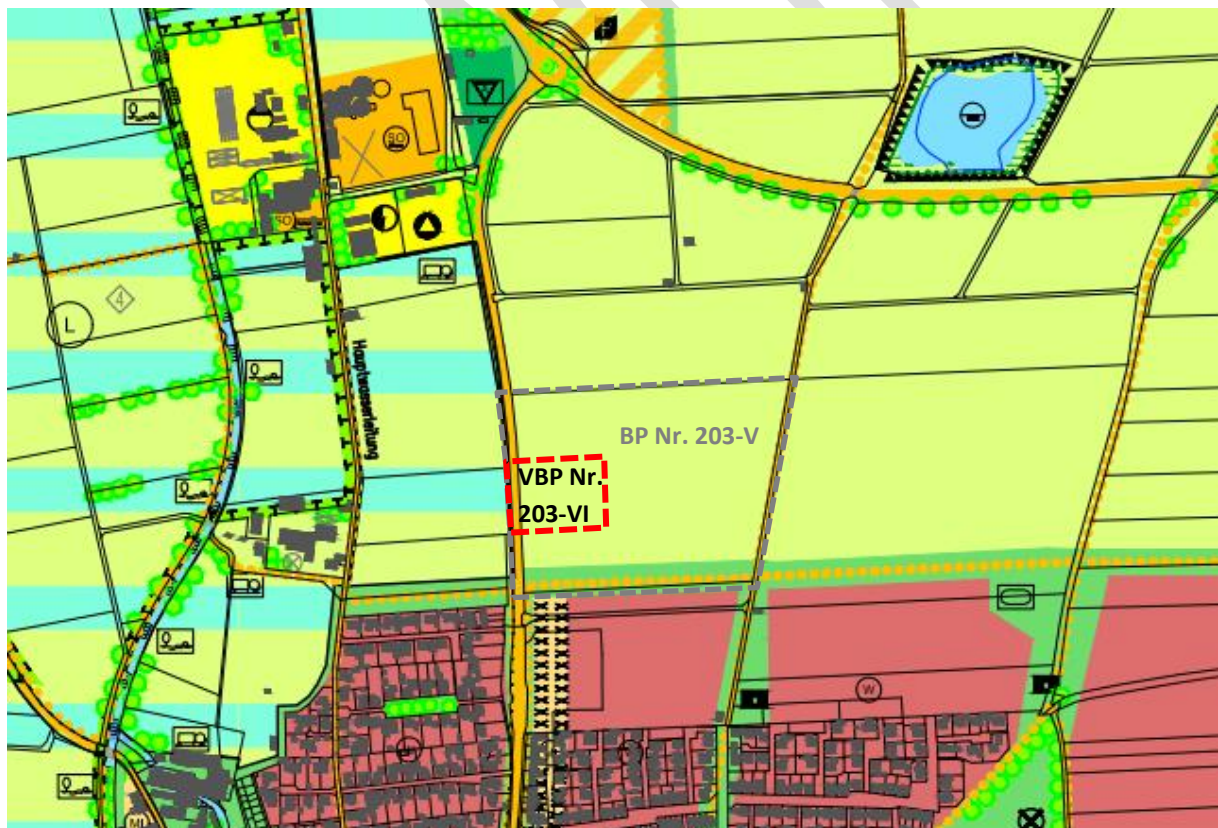


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2001)

Er wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ geändert. Am südlichen Rand des Plangebiets liegt im geltenden

Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit einem Hauptverbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer, die in den Bebauungsplan weiter nördlich integriert wird. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

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. Ein baulicher Eingriff in die Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden.

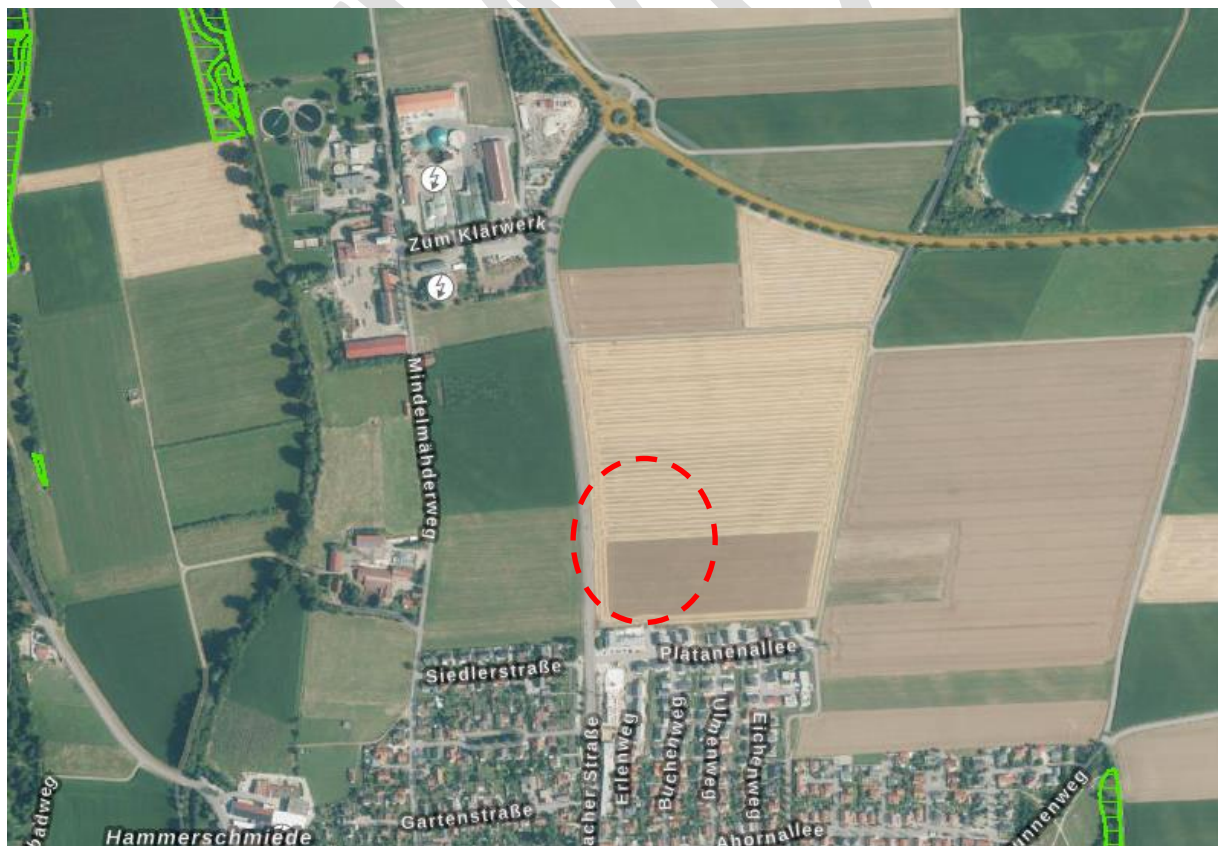


Abbildung 8: Schutzgebiete (o.M.) (StMFH, 2024)

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.

4 Planungskonzept

4.1 Planungsvariante und Bauungskonzept

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 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.

Bezüglich der Realisierung des Nahversorgers beabsichtigt der Projektentwickler AURIGA den Erwerb einer Fläche von rund 8.400 m² für einen REWE-Vollsortimenter auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1957. Die zunächst angedachte Realisierung des Nahversorgers durch AURIGA direkt nördlich anschließend an das bestehende Baugebiet an der Platanenallee hätte eine Weiterführung des bereits vorgehaltenen Straßenanschlusses aus dem bestehenden Baugebiet verhindert. Insofern wird die im Rahmenplan vorgesehene, nach Norden verschobene Lage weiterverfolgt. Das beantragte Vorhaben, das den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 122 BauGB zu Grunde liegt, konkretisiert die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Eingangsfassade orientiert sich zur Krumbacher

Straße, die geschlossene Rückwand zum Sportplatz und Pausenhof der Grundschule. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Anlieferung) festzusetzen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Nahversorgers als Vollsortimenter mit einer Grundfläche von rund 2.800 m² und einer Verkaufsfläche (einschl. Backshop) von 2.000 m². Dazu beinhaltet die Planung die Schaffung von 105 ebenerdigen Stellplätzen, die über eine direkte, separate Anbindung an die Krumbacher Straße erschlossen sind. Hierzu werden Abbiegespuren von der Krumbacher Straße auf die Parkfläche des Nahversorgers erforderlich. Darüber hinaus ist der Nahversorger zu Fuß und mit dem Rad über öffentliche Gehwege von der Kita kommend und vom südlich gelegenen Wohngebiet her zu erreichen. Die innere Erschließung bleibt dem Konzept des Vorhabenträgers vorbehalten, wobei die Versiegelung durch Straßen, Wege und Kundenstellplätze entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering zu halten ist.

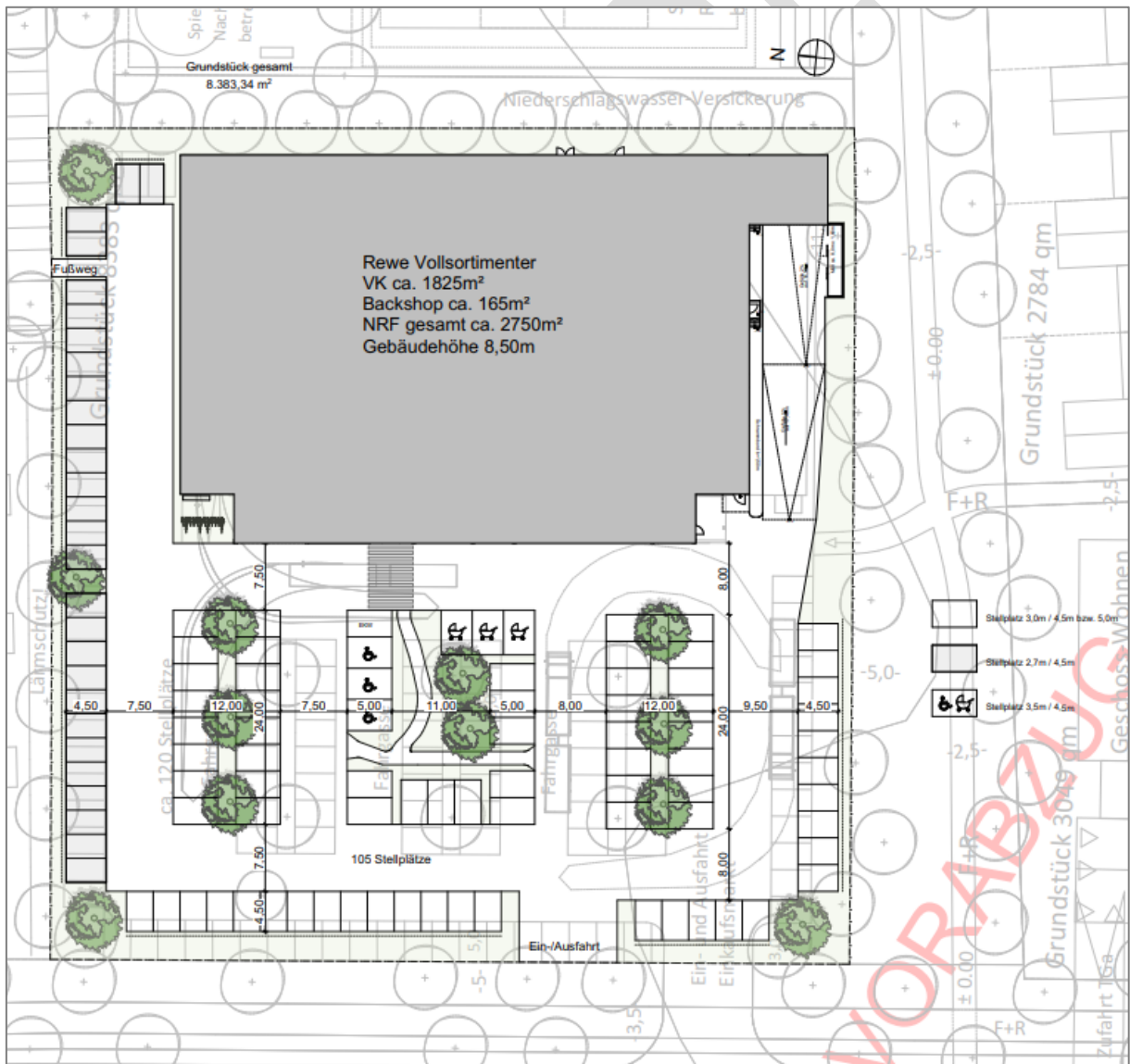


Abbildung 9: Vorhabenplan (o.M.) (RK-Next Architekten, 2023)

4.2 Immissionsschutz

Im Nordwesten in mindestens 180 m Entfernung befinden sich gewerbliche Nutzungen, wie der Wertstoffhof, die Kläranlage, eine Futtertrocknungsanlage sowie ein Baustofflager.

Für das Bauleitplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Es sind die Schallemissionen aus dem Betrieb des Nahversorgers auf die umliegenden Wohnnutzungen zu quantifizieren und zu beurteilen und daraus entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren.

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

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser soll über die städtische Mischkanalisation abgeführt werden. Die geplante Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung des Niederschlags bei und entlastet damit die Kanalisation. Das auf den wasserdurchlässigen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone der sich daran anschließenden Grünflächen zu versickern. Die Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und bis zur Offenlage in den Bebauungsplan integriert.

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. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsstruktur ist keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuzuordnen und kann weiterhin auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser wesentlichen Unterscheidung von den übrigen Baugebietstypen erfolgt die Festsetzung des Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“. Allgemein zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln,
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeitende, die dem Lebensmittelmarkt zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind,
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren (z.B. Backvorbereitung), die dem Lebensmittelmarkt in der Grundfläche untergeordnet sind,

- Untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei),
- Sanitärräume,
- Werbeanlagen, die an der „Stätte der eigenen Leistung“ errichtet werden,
- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen,
- Stellplätze

Diese entsprechen dem Vorhabenzweck bzw. sind maßgeblich für die Umsetzung des Vorhabens. Alle anderen Nutzungen nach der Einordnung der Baunutzungsverordnung sind unzulässig.

Der Anteil an Non-Food-Waren darf maximal 20 % der Verkaufsfläche betragen, wobei der Anteil an zentrenrelevanten Nichtlebensmitteln nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche ausmachen darf. Diese Einschränkungen des Warenangebots basieren auf der sogenannten Mindelheimer Sortimentsliste. Zur Einstufung der Innenstadtrelevanz von Sortimenten in Mindelheim wurde im Rahmen des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) – Einzelhandelskonzept im Jahr 2020 eine umfassende Bewertung der räumlichen Bestandsstruktur, der sortimentsbezogenen Ausstattung im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt vorgenommen, die letztlich in die Erstellung der Sortimentsliste mündete. Demnach sind für die Stadt Mindelheim folgende Sortimente als innenstadtrelevant (zentrenrelevant) bzw. nicht innenstadtrelevant einzustufen:

Tabelle 1: Sortimentsliste der Stadt Mindelheim (o.M.) (Stadt Mindelheim, 2020)

innenstadtrelevante Sortimente	nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Baby- und Kinderartikel	Autoteile und Autozubehör
Bekleidung	Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Blumen, Floristik	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Elektronikartikel ('braune und weiße Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film)	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenk-artikel, Haushaltswaren	Leuchten und Zubehör
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Küchen
Lederwaren	
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	
Schuhe	
Spielwaren	
Sport- und Campingartikel	
Uhren und Schmuck	
innenstadtrelevant und zudem auch nahversorgungsrelevant:	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	
Arzneimittel, medizin. und orthopäd. Produkte	
Tiernahrung, zoologischer Bedarf	

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe GH_{max} , maximale Wandhöhe WH_{max}) und der maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (ROK EG) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist darauf ausgerichtet, den Eingriff in die natürliche Umgebung möglichst gering zu halten und gleichzeitig eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch bestimmte bauliche Anlagen, wie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 Prozent überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Um eine angemessene Anzahl von Stellplätzen und Zufahrten zu schaffen, die für den Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wird festgesetzt, dass durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Zufahrten und bauliche Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO darstellen, die Grundflächenzahl auf bis zu 0,9 erhöht wird. Die Stellplatzanzahl soll so bemessen sein, dass der ruhende Verkehr aus den öffentlichen Bereichen ferngehalten wird. Hierbei sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Die Zufahrtsbereiche und Fahrgassen zwischen den Stellplätzen sind in der Regel in versiegelter Form (Asphalt) ausgeführt.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 8,5 Metern wurde festgesetzt, um eine städtebaulich verträgliche Einfügung des Baukörpers in die umgebende Bebauung zu gewährleisten und gleichzeitig die funktionalen Notwendigkeiten und architektonischen Gestaltungsspielräume des Vorhabens zu wahren. Durch die Möglichkeit, dass untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen den ausgeführten Wert um max. 1,00 m überschreiten dürfen, wird eine sinnvolle Vorgabe für gewerbliche Nutzungen und die damit verbundenen notwendigen technischen Einrichtungen, die für den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, geschaffen, ohne die städtebauliche Wirkung des Gesamtbauwerks wesentlich zu beeinflussen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die vorgesehene gewerbliche Nutzung eine über die Länge von 50,0 m hinausgehende Bebauung zu ermöglichen. Die Gebäude sind dennoch 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 bestimmt. Diese 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 oder Treppen, gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO, ausnahmsweise mit einer maximalen Überschreitung von 1,0 m 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 den Hauptbaukörper. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO und notwendige der Versorgung dienende Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, sofern diese der Gesamtfunktion des Vorhabens dienen und keine Beeinträchtigung der umgebenden Flächen nach sich ziehen. Zusätzlich wird eine Ausnahme für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO getroffen, die der Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen dienen. Diese Anlagen dürfen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie dem übergeordneten Ziel der nachhaltigen Energieerzeugung dienen. Diese Regelung gilt, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Für die Abstandsflächen wird im Sondergebiet eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H bzw. mindestens 3,0 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) was der Regeltiefe der Bayerischen Bauordnung unter anderem in Wohngebieten entspricht, da es sich um eine Fläche in direkter Nachbarschaft von Wohnbauflächen befindet.

5.4 Flächen für Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Kundenstellplätze des großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim nachzuweisen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß der aktuell gültigen Fassung aus dem Jahr 2020 sind bei Verbrauchermärkten, Waren- und Geschäftshäusern (einschließlich Einkaufszentren sowie großflächigen Läden bzw. Einzelhandelsbetrieben ab 800 m² Verkaufsfläche) 1 Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche herzustellen.

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um eine natürliche Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen und die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Damit wird nicht nur den ökologischen Anforderungen, sondern auch den Vorgaben des Bebauungsplans Rechnung getragen, der eine nachhaltige und umweltfreundliche Gestaltung der Verkehrsflächen anstrebt.

Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, weil sie nicht dem Charakter des Nutzungstyps „Einzelhandel“ entsprechen. Allerdings wird aus energetischen Gründen die Möglichkeit der Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen ausdrücklich zugelassen. Diese Maßnahme dient nicht nur dem Hitzeschutz der Kundschaft, sondern fördert zugleich die Nutzung erneuerbarer Energien. Zusätzlich zu den regulären Stellplätzen sind auch spezielle Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig. Dazu gehören E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, Einkaufswagenboxen und Packstationen. Diese untergeordneten Nutzungen tragen zur Funktionalität und Attraktivität des Sondergebiets bei, indem sie moderne Infrastrukturen zur Verfügung stellen, die den Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt entsprechen.

5.5 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bereichen mit Ein- und Ausfahrt wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt

über die öffentliche Verkehrsfläche „Krumbacher Straße“. Die geplante Umgestaltung und der Ausbau der „Krumbacher Straße“ im Bereich des Vorhabens zielen darauf ab, die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit dieser wichtigen Verbindungsstraße zu verbessern und wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist auch die Erreichbarkeit des Plangebietes zu Fuß und per Rad ein zentrales Anliegen dieses Bebauungsplans. Daher werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese Wege sind ebenfalls in befestigter Art und Weise (Asphaltdecke) auszuführen, um eine sichere und komfortable Nutzung für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Die Schaffung dieser Verkehrswege verbessert die Anbindung des Lebensmittelmarktes an die umliegenden Wohngebiete und die weitere Umgebung. Darüber hinaus soll der bestehende Radweg, der von der Innenstadt Mindelheims kommend entlang der Krumbacher Straße verläuft und bisher südlich des Plangebietes endet, nach Norden weitergeführt werden.

Die Breite der Hauptzufahrt zur Krumbacher Straße wurde auf maximal 10,0 Meter festgelegt, um eine reibungslose Abwicklung des Kundenverkehrs als auch des Anlieferungsverkehrs zu gewährleisten und gleichzeitig eine sichere Querung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

5.6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünflächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen auszuführen, die eine durchgängige Vegetationsdecke bilden. Die Anlegung einer solchen Vegetationsdecke trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, fördert die Bodenversickerung und unterstützt die Biodiversität, indem sie Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten schafft. Zudem wird die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen ausdrücklich zugelassen, um das Wasserregime zu stabilisieren und die Entwässerung des Gebiets / Versickerung zu ermöglichen.

Des Weiteren werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Diese Grünflächen sind entlang der Verkehrswege im Plangebiet vorgesehen und sollen zur Gestaltung eines angenehmen und ansprechenden Straßenraums beitragen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist eine geschlossene Vegetationsdecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme dient auch der Reduktion von Staub- und Lärmemissionen durch die Einhaltung entsprechender Abstände zur angrenzenden Verkehrsfläche.

Flächenversiegelungen sind in den öffentlichen Grünflächen grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme von Zuwegungen zu Baugrundstücken sowie Fuß- und Radwegequerungen.

Zusätzlich ist vorgesehen, innerhalb der öffentlichen Grünflächen Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen tragen wesentlich zur städtebaulichen und ökologischen Qualität des Gebiets bei. Sie verbessern das Mikroklima, spenden Schatten und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

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

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auf die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen. Die im Umweltbericht für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen werden übernommen:

5.7.1 Dachbegrünung

Das Dach des Hauptgebäudes ist zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes zu begrünen. Dabei ist eine extensive, heimische und artenreiche Begrünung vorzusehen, die Ersatzlebensräume für Kleintiere und Vögel schafft. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein, um eine nachhaltige Vegetation zu gewährleisten. Die Dächer sollen vollständig begrünt werden, wobei Ausnahmen bei Photovoltaikanlagen und weiteren technischen Aufbauten gelten (näheres siehe Umweltbericht)

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 und gliedern den Straßenraum.

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.

Auch auf privaten Grundstücken innerhalb des Plangebiets sind Anpflanzungen festgesetzt. Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutz soll in Ergänzung zur anstehenden Bebauung bisheriger Freiflächen eine Baumbepflanzung 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 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum der 2. Ordnung (mittelkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzquartiere für diese Bäume müssen als offene, gegen Überfahrten geschützte begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder als unterirdische

Baumquartiere mit mindestens 12 m² verdichtbarem Baumsubstrat nach dem Stand der Technik ausgeführt werden.

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

5.9 Sonstige Festsetzungen

5.9.1 Wasserdurchlässige Flächen

Ein weiterer zentraler Aspekt des Bodenschutzes im Plangebiet ist die Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß. So sind die Flächen des ruhenden Verkehrs, wie Parkplätze und Stellplätze, ausschließlich in versickerungsfähiger Ausführung zu gestalten. Dies kann durch den Einsatz von Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder Drain-Pflaster erreicht werden. Der Einsatz dieser Materialien trägt zur natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser bei, reduziert die Oberflächenabflüsse und minimiert das Risiko von Überschwemmungen. Dadurch wird das natürliche Wasserregime unterstützt und die Grundwasserneubildung gefördert.

Darüber hinaus sind wasserundurchlässige, vollversiegelte Flächen nur im Zufahrtsbereich und für die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen zulässig.

5.9.2 Insektenschutz und Kleintierschutz

Zum Schutz der heimischen Fauna sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Insekten- und Kleintierschutz festgelegt. Private Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass sie energieeffizient, blendfrei und insektenfreundlich sind. Dies wird durch den Einsatz von Leuchtmitteln mit geringen Ultraviolett- und Blauanteilen (mit Farbtemperaturen zwischen 1.700 K und 3.000 K) sowie durch insektendichte Lampengehäuse erreicht. Diese Maßnahmen verringern die Lichtverschmutzung und tragen zum Schutz nachtaktiver Insekten bei. Die vorgegebenen Standards sind Mindeststandards, im Einzelfall ggf. weitergehende Regelungen des EU-Umweltrechts bleiben unberührt.

Zusätzlich sind bauliche Maßnahmen wie die kleintiersichere Gestaltung von Lichtschächten und Regenfallrohren vorgeschrieben, um sicherzustellen, dass kleine Säugetiere und Vögel nicht zu Schaden kommen. Zäune müssen so gestaltet werden, dass sie eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten, was durch einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden erreicht wird.

5.9.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Zur Analyse und Bewertung des vom Nahversorger ausgehenden und auf das benachbarte Wohngebietes mit Kita und Grundschule einwirkenden Lärms, wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten liegt zur Offenlage vor und wird Anlage zum Bebauungsplan.

6 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

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

6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Dachform für Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Flachdach. Diese Dachform entspricht den Anforderungen an gewerbliche Bauten, insbesondere für den Lebensmitteleinzelhandel. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine extensive Dachbegrünung der Dachfläche, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenwasserrückhaltung beiträgt. Technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen oder Dachluken sind von den Begrünungsbindung ausgenommen.

Die Fassadengestaltung wird durch die Festsetzung von Farben und Materialien gesteuert, um ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung zu gewährleisten. Es sind ausschließlich Farben mit einer Helligkeit von mehr als 60 und einer Buntheit von weniger als 40 aus dem „RAL Design System Plus“ zulässig, um eine dezente und stimmige Farbgebung sicherzustellen. Dadurch soll eine zu starke Dominanz einzelner Gebäude vermieden werden.

Die verwendeten Materialien wie Holz, Putz, Naturstein, Ziegel und Glas spiegeln eine hochwertige und nachhaltige Bauweise wider. Der Ausschluss glänzender oder spiegelnder Materialien – mit Ausnahme von Solaranlagen – verhindert unerwünschte Blendwirkungen.

6.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen dürfen nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ angebracht werden, um eine visuelle Überlastung des Gebiets durch Fremdwerbung zu vermeiden. Die Größe und Art der Werbeanlagen, einschließlich Stehlen und Fahnen, sind genau definiert, um eine angemessene und städtebaulich verträgliche Werbung zu ermöglichen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben strahlendem Licht, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel, um Lichtverschmutzung mit Störwirkung auf Mensch und Tier zu vermeiden und das nächtliche Stadtbild zu schützen.

6.3 Grundstücksgestaltung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO begrünt werden. Dies fördert die Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen innerhalb des Baugebiets und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Einfriedungen zum öffentlichen Raum müssen offen gestaltet sein, um den offenen Charakter des Gebiets zu bewahren und eine visuelle Integration in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Die zulässigen Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 2,00 m begrenzt und dürfen keine geschlossenen Sichtschutzmatten oder Gabionen enthalten, um den transparenten und durchlässigen Charakter des Gebiets zu unterstützen. Steinabdeckungen (Ziersplitt, Schottergärten) sind außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden unzulässig, um

die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern und den ökologischen Wert der Grundstücksflächen zu erhöhen. Diese Regelung trägt ebenso zur Reduktion der Bodenversiegelung bei.

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 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Reduzierung der Lärmbelastung während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten. - Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften. - Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen - Festsetzung von privaten Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke in Form einer extensiven Wiesenfläche - Entwicklung einer Dachbegrünung auf Flach- und flachgeneigten Dachflächen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung/ Überbauung/ Beeinträchtigung von Lebensräumen/ Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen. - Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Eingrünungen. - Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils mind. ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (2. Ordnung/ mittelkronig) anzupflanzen - Pflanzquartiere sind vor Überfahrt zu schützen und offen auszuführen - Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Erschließung und auf Stellflächen sind energieeffizient,

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken - Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben; alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren und andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten - Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig - Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen - An Fensterfronten und Fassadenöffnungen sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden - Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot bei unvermeidbaren Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen) - Folgende vorgezogene Maßnahmen (für die betroffenen Offenlandarten) kommen infrage: <ul style="list-style-type: none"> - Lerchenfenster mit Blüh- und Brachstreifen (10 Lerchenfenster/ Revier und 0,2 ha Blüh-, Brachstreifen auf ca. 3 ha verteilt, Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache insgesamt 0,5 ha / Revier, Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha) - Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache - Erweiterter Saatreihenabstand (1 ha/ Revier).
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung und Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß - Oberflächenbelag der Park- und Stellplätze soll nur in versickerungsfähiger Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Fläche umgesetzt werden

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

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		einzuräumen (§ 20 DSchG). Bei Bedarf ist eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denk-malschutzbehörde zu beantragen

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, „un-vermeidbare 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 wiederherge-stellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der not-wendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfadens „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 Aus-gleichsbedarf:

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffs- schwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m²]	Beeinträchti- gungsfaktor	WP
A11 Intensiv bewirtschaf- tete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalve- getation (geplante Grünflächen)	2	1.254	0	0
A11 Intensiv bewirtschaf- tete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalve- getation	2	7.132	0,4	5.706

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffs- schwere	Ausgleichsbedarf
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vollversiegelung / Verkehrsfläche)	2	889	1	1.778
V 11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (bestehende Straßenflächen)	0	660	0	0
V 51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (Vollversiegelung / Verkehrsfläche)	3	575	1	1.725
Summe		10.510		9.209

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 4: 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	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

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.		
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: 9.209 * 80 % = 7.367 Wertpunkte		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 20 % ergibt ein Wertepunktdefizit gemäß Bay-KompV von **7.367 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

8.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 7.367 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 (Sondergebiet)	7.132 m²	68 %
private Grünfläche	1.254 m²	12 %
öffentliche Verkehrsfläche	2.074 m²	19,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	50 m²	0,5 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	10.510,00 m²	100 %