



STADT MINDELHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 105 mit integriertem Grünordnungsplan

**(2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/11A
„Am Unteren Mayenbadweg“)**

**Bereich:
Memminger Straße östlich
Unterer Mayenbadweg westlich**

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert:
Endfertigung:

20.04.2026

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Katrin Mohrenweis
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Bergstraße 11
86875 Waal – Ortsteil Emmenhausen
Tel. 08246/960758
Mohrenweis.LA@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Verfahren.....	4
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm	4
3.2 Regionalplan.....	5
3.3 Ortsrecht, Stadtentwicklungsinstrumente	5
4 Angaben zum Baugebiet	7
4.1 Lage und tatsächliche Nutzung	7
4.2 Eigentumsverhältnisse.....	8
4.3 Erschließung.....	8
4.4 Lufthygienische Untersuchung	8
4.6 Naturschutzgüter	9
4.7 Altlasten	10
5 Städtebauliches Konzept.....	10
6 Planinhalte (Begründung der FS)	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.1 Grundflächenzahl	12
6.2.2 Wandhöhe und Höhenbezugspunkt	12
6.3 Bauweise	13
6.4 Baugrenzen & Baulinien	13
6.5 Bauliche Gestaltung.....	14
6.6 Erschließung, Verkehrsflächen.....	14
6.7 Grünordnung	14
6.8 Artenschutz.....	15
7 Baugrundgutachten	17
8 Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlags- wasserbeseitigung	17
8.2 Altlastenverdachtsflächen.....	18
8.3 Abwasserentsorgung	18
8.3.1 Häusliches Schmutzwasser	18
8.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	18
8.3.3 Wild abfließendes Wasser	18
9 Tageslichttechnische Untersuchung zur Besonnung bzw. Verschattung.....	19
10 Immissionen	19
11 Anlagen	19
Abbildungsverzeichnis.....	20

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Mindelheim hat mit Sitzung vom 28.04.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/11A „Am Unteren Mayenbadweg“ beschlossen. In diesem Zuge erfolgt eine Umbenennung in Bebauungsplan Nr. 105 mit integriertem Grünordnungsplan „Memminger Straße östlich, Unterer Mayenbadweg westlich“. Die Ausarbeitung der Planung wurde dem Architekturbüro Hörner & Partner übertragen.

Anlass der Planung ist ein Bauantrag zur Änderung der Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn.: 474, 474/1, 474/2, 474/3, 474/4, 474/6, 474/7, 474/8, 474/9, 2932, 2932/1, 2933, 2933/1, 2934 und 2935

Zum Geltungsbereich der Änderung gehören ebenso die Teilflächen der Fl.Nrn. 464/2, 2470, 2253/2 und 2955/2



Abbildung 1 Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Mindelheim, 2025

Ziel der Planung ist es, die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet zu decken. Die Stadt Mindelheim beabsichtigt, durch die Stellung der baulichen Anlagen sowie durch eine maßvolle Nachverdichtung die Eigenart des Gebiets behutsam weiterzuentwickeln. Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Planung neues Bauraumes für die Hauptanlagen
- Änderung der Lage der festgesetzten Baugrenzen
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche

- Festsetzungen des Maßes der baulichen Anlagen
- mögliche Erhaltung der bestehenden Bäume
- Festsetzung neuer Pflanzgebot.

Somit entstehen durch das Nachverdichtungskonzept dieser Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich insgesamt 98 neue Wohneinheiten (86 Wohnungen und 12 Reihenhäuser).

2 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/11 „Am Unterer Mayenbadweg“ (Urplan) vom 12.05.1960 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/11A „Am Unteren Mayenbadweg“ vom 06.04.1965.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB:

1. Die festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
2. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Daher wird das Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB angewendet. Es entfallen die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nennt für die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

1.1.3 Ressourcen schonen

(G)Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die Planung betrifft dessen Änderung. Neue Bauflächen im Außenbereich werden nicht ausgewiesen. Stattdessen erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Damit wird das Ziel der Innenentwicklung umgesetzt.

3.2 Regionalplan

Die Stadt Mindelheim ist gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplanes Donau-Iller als Mittelzentrum im ländlichen Raum (Verbindlichkeit: 21.12.2024) eingestuft. Folgendes Ziel ist mit Bezug auf das Vorhaben genannt:

B III Siedlungswesen

B III 1 Allgemeinde Siedlungsentwicklung

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

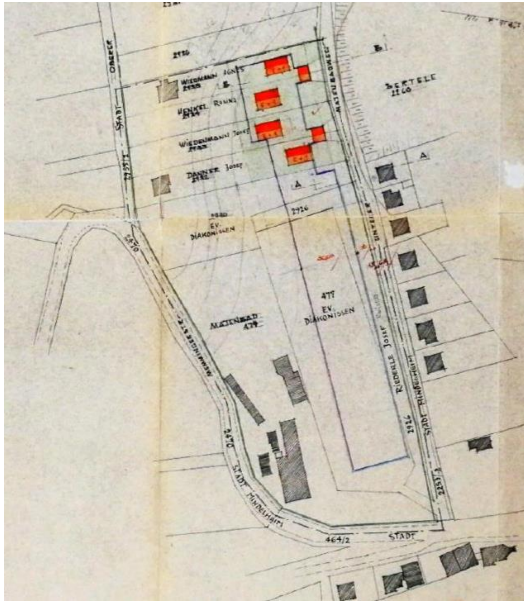
Gemäß des Regionalplanes Donau-Iller sind bei der Siedlungsentwicklung die Potenziale der Innenentwicklung wie beispielsweise nicht- und untergenutzte Flächen, Möglichkeiten zur Nachverdichtung, [...] sowie Baulandreserven zu berücksichtigen. Dadurch werden bundes- und landespolitische Zielsetzungen, die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen langfristig erheblich zu reduzieren, unterstützt. Zudem können langfristig entstehende Kosten neuer Baugebiete im Außenbereich verringert werden und die bestehende Infrastruktur optimal ausgelastet werden. Soweit keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, sind Außenentwicklungen nicht ausgeschlossen.

3.3 Ortsrecht, Stadtentwicklungsinstrumente

Rechtsverbindliche Bebauungspläne für den Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich liegen bereits zwei Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan I/11 "Am Unteren Mayenbadweg" (Urplan) vom 12.05.1960



- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/11A „Am Unteren Mayenbadweg“ vom 06.04.1965



Für den Geltungsbereich der Änderung wurde bisher die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (dies ist im Entwurf eindeutig dargestellt). Der Bauraum wurde lediglich für die Ostseite geregelt; dadurch wurden die im Westen bestehenden baulichen Anlagen von den Festsetzungen nicht erfasst. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde über die Anzahl der Geschosse bestimmt. In den bisherigen Unterlagen wurden weder eine Grundfläche (GR) noch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt; das bedeutet, dass gemäß BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von bis zu 0,4 zulässig ist.

Viele Inhalte der alten Unterlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen des Bauplanungsrechts sowie den aktuellen städtebaulichen Herausforderungen, wie z. B. der Nachverdichtung infolge der Bevölkerungsentwicklung in Mindelheim. Daher ist eine Änderung des gesamten Geltungsbereiches erforderlich.

Ortsrecht

Die Stadt Mindelheim hat verschiedene gemeindespezifische Satzungen und Verordnungen erlassen. Nachfolgend sind die Satzungen aufgeführt, die in der Planungsphase zu beachten sind:

- Abstandsflächensatzung (AFS) i. K. 01.02.2021
- Spielplatzsatzung (SpPS) i. K. 02.10.2025
- Stellplatzsatzung (SPS) i. K. 01.09.2025

Gemäß SPS sind Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen gehen dieser Satzung vor.

Integrierte städtebauliche Konzepte

Die Stadt Mindelheim verfügt seit Februar 2021 über ein Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) mit Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen.

Zur Verbesserung der Ortsqualität hat sich die Stadt Mindelheim im Jahr 2021 intensiv mit ihrer städtebaulichen Entwicklung befasst. Dabei wurden im Rahmen des INSEK die wichtigsten Themenfelder ergänzt und vertieft bearbeitet. Auf Grundlage einer fachlichen Analyse wurden Handlungsfelder und Ziele für die künftige Entwicklung sowie entsprechende Maßnahmen definiert, wie z. B. eine maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Aktivierung freier Baugrundstücke.

Diesen Zielsetzungen entspricht die vorliegende Planung.

4 Angaben zum Baugebiet

4.1 Lage und tatsächliche Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Mindelheim und umfasst eine Fläche von ca. 27,5 ha. Die Bebauung der näheren Umgebung weist eine dörfliche Struktur auf und ist durch zweigeschossige Einzelhäuser mit Zelt- und Satteldächern geprägt.

Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen, wie z. B. eine Realschule, ein Kindergarten, eine Kirche sowie die Polizeiinspektion. In der Nähe des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich bereits Wohngebäude und Garagen.



Abbildung 4 Lage des Plangebietes, Luftbild, Bayern Atlas, 2026, unmaßstäblich

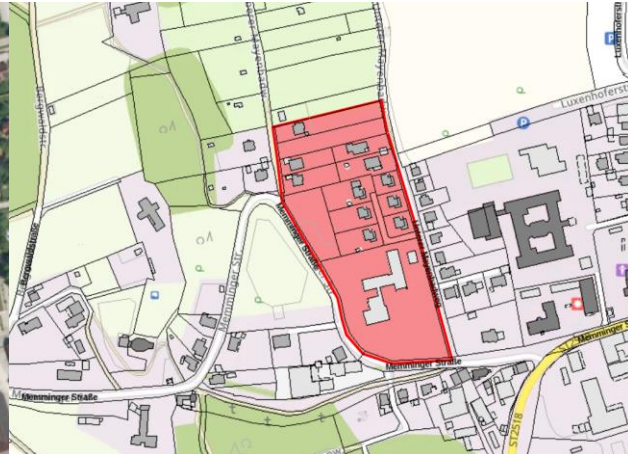


Abbildung 5 Lage des Plangebietes mit der Parzellenkarte, Bayern Atlas, 2026, unmaßstäblich

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich noch unbebaute Flächen. Auf dem südlichen Grundstück ist zurzeit die Lebenshilfe Memmingen/ Unterallgäu e.V. (Memminger Str. 22) platziert.

In der westlichen Mitte des Plangebietes ist eine undichte Gehölzstruktur vorhanden.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sind über den angrenzenden Oberen Mayenbadweg, den Unterer Mayenbadweg sowie die Memminger Straße verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationsleitungen sind bereits vorhanden.

4.4 Lufthygienische Untersuchung

Durch das Planungsbüro emplan wurde eine Lufthygienische Untersuchung, Projektnummer 2026 1927, Stand 04/2026, durchgeführt. Das Gutachten ist zu beachten und ist als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung in Anlage beigefügt.

Die durchgeführten Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der TA-Luft eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche im Bebauungsplangebiet sind nicht zu erwarten. Es werden keine Schutzvorkehrungen erforderlich.

4.5 Baudenkmal, Bodendenkmal

In weniger als 5 m Entfernung südlich zum Plangebiet befindet sich das „Kath. Herrgottsruhkappelle, Zentralbau über längsovaalem Grundriss mit kehlig gerundetem Zeltdach und zwiebelbekröntem Dachreiter, Gliederung mit

toskanischen Pilastern, quadratisches Vorzeichen mit Rundbogenarkaden und Walmdach im Norden, 1718; mit Ausstattung; westlich angebautes Mesnerhaus, zweigeschossiger verschalter Satteldachbau, weitgehend erneuert; östlich ca. 340 m lange Lindenallee mit sechs Bildstöcken, 1723“ (D-7-78-173-114, Stand 31.03.2026). Ebenfalls befindet sich in dieser Nähe das „Siechenheim“ (D-7-78-173-113, Stand 31.03.2026).

Südlich von den Memminger Straße und Unterer Mayenbadweg ist das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Liebfrauenkapelle mit angeschlossenem Leprosenhaus in Mindelheim (D-7-7928-0066, Stand 31.03.2026)“ kartiert.

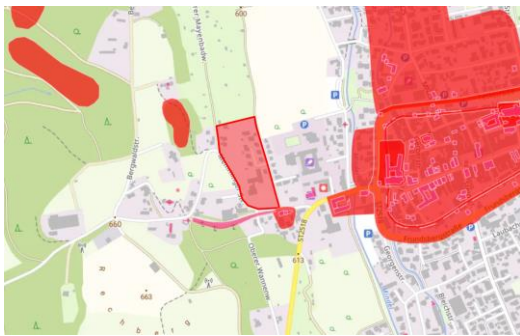


Abbildung 6 BayernAtlas, unmaßstäblich

Durch die geplanten neuen Gebäude sind keine nachteiligen Veränderungen im Nahbereich dieses Baudenkmal zu erwarten. Ein direkter Sichtkontakt besteht nicht.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

4.6 Naturschutzgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Es sind keine Biotope sind im Geltungsbereich kartiert.



Abbildung 7 BayernAtlas, unmaßstäblich

4.7 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster nach Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2025, aufgeführt, für die eine Bestätigung auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

5 Städtebauliches Konzept

Das Konzept für die Bebauungsplanänderung sieht eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung durch die Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten vor.



Abbildung 8 Lageplan, unmaßstäblich

Die Zielsetzungen und städtebaulichen Kennwerte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/11A „Am Unterem Mayenbadweg“ und somit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Memminger Straße östlich, Unterer Mayenbadweg westlich“ werden wie folgt beschrieben:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Süden und eines reinen Wohngebiets (WR) im Norden des Plangebiets
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern
- GRZ in Höhe von max. 0,4
- GFZ in Höhe von max. 1,0 (Geschossflächen von Parkhäusern bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt)
- Überbaubare Grundstücksflächen: Das Baukonzept sollte die Gebäudefluchtlinie der Grundstücke Fl.Nrn. 474/7, 474/8 und 474/9 aufnehmen und berücksichtigen
- Durchgrünung des Gebiets und Schaffung ausreichender Freiflächen sowie eines Spielplatzes
- Nachweis der erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage oder ein Parkhaus bzw. Parkdeck (Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte nach Möglichkeit über die „Memminger Str.“ erfolgen, um den durch das Vorhaben verursachten Verkehr möglichst frühzeitig abzufangen)
- Schaffung eines zusätzlichen oberirdischen Besucherstellplatzes für je drei Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Es soll die Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim Anwendung finden)
- Sozialer Wohnungsbau: Es soll ein Anteil von mindestens 20 % der auf dem Grundstück entstehenden Bruttogeschossfläche als „sozialer Wohnraum“ errichtet werden (z. B. EOF im Bereich der MFH, Kaufpreisdeckel im Bereich der RH)
- Durchgrünung durch Vorgabe von zu pflanzenden Bäumen im Plan

6 Planinhalte (Begründung der FS)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird in den Nutzungsschablonen 1 – 5 als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die bestehende Nutzung, sowie den Festsetzungen der momentan rechtswirksamen Fassung im Ursprungs-Bebauungsplan. Nicht zulässig sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen begründet sich in der tatsächlichen Nutzung durch die bestehende Bebauung und soll auch künftig diesen Charakter widerspiegeln.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 6-10 wird der Teilbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen und Betriebe, sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen werden ausgeschlossen. Dies begründet sich darin, dass die Stadt Mindelheim an dieser Stelle eine innerörtliche Nachverdichtung von dringend benötigtem Wohnraum generieren will. Dies war auch Ziel der im Vorfeld der Bebauungsplanänderung durchgeführten Plangutachten bzw. Wettbewerbes. Ein Zulassen der vorgenannten Betriebe und Anlagen würde dieser Intention zuwider laufen.

Dadurch kann dem hohen Bedarf und der hohen Nachfrage an Wohnraum entsprochen und nachgekommen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschoßflächenzahl, sowie der maximal traufseitigen Wandhöhe bestimmt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Nachverdichtung eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, welche sich noch im Rahmen der umliegenden Bebauung befindet.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Die GRZ wurde gemäß den Indikatoren der unterschiedlichen Bereiche in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Lediglich in den Bereichen der Nutzungsschablonen 6 -10 wurde auf Grund des Nachverdichtungsgedankens eine GRZ von 0,4 gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate und gebietsverträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Um das Ziel einer maßvollen und ortsbildverträglichen Nachverdichtung zu erreichen, wurde zudem festgelegt, dass im Geltungsbereich gemäß § 19 Abs. 4 für die Bereiche der Nutzungsschablonen 1 – 5 eine Überschreitung von 50 % sowie für die Bereiche der Nutzungsschablonen 6 – 10 eine Überschreitung von 80 % für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen zulässig ist. Die Überschreitungsmöglichkeit von 80% im Bereich der Nutzungsschablonen 6 – 10 soll dem Investor eine verdichtete Bebauung in Bezug auf die notwendigen Stellplätze ermöglichen

Die oben genannten Ausführungen gelten ebenfalls für die jeweils in den Nutzungsschablonen festgesetzte GFZ.

6.2.2 Wandhöhe und Höhenbezugspunkt

Die maximal traufseitige Wandhöhe ist in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Auf Grund der unterschiedlichen Anforderungen an das Gelände sowie der Bestandsbebauung wurden hier zwei Arten der Festsetzung der Bezugshöhen gewählt.

Für die Bestandsbereiche der Nutzungsschablonen 1 – 4 wurde die Bemessung von der natürlichen Geländehöhe an der Erschließungsstraße gewählt.

Im Bereich der Neubebauung der Nutzungsschablonen 5 – 10 wird die oberkante des fertigen Fußbodens als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dieser ist im Planteil den jeweiligen Gebäuden verbindlich zugeordnet.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen.

Da eine geschlossene Bauweise im umliegenden Bereich untypisch ist, wird im Plangebiet die offene Bauweise festgelegt. Die maximale Gebäudelänge beträgt nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 50 m. Die seitlichen Grenzabstände ergeben sich aus der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

6.4 Baugrenzen & Baulinien

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche regelt, wo auf dem Grundstück bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Plangebiet werden im nördlichen Teilbereich (Nutzungsschablonen 1-5 fließende Baugrenzen festgesetzt.

Die Orientierung aus straßenbegleitender Führung der Baugrenzen soll jedoch gewährleisten, dass der Charakter der umliegenden bzw. bestehenden Bebauung bewahrt und fortgesetzt wird.

In den Nutzungsschablonen 6 – 10 wurden die Baugrenzen entsprechend der beschlossenen Hochbauplanung um die geplanten Gebäude konzipiert um die Bebauung entsprechend festschreiben zu können.

Toleranzen für geringfügige Abweichungen zur beschlossenen Hochbauplanung wurden hierbei berücksichtigt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch Außerhalb der Baugrenzen zulässig die Tiefgaragen-Zufahrten sind durch Plansymbol in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze sind im Bereich der Nutzungsschablone 1 – 5 außerhalb der Baugrenzen, im Bereich der Nutzungsschablone 6 – 10 in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Mit diesen Festsetzungen reagiert die Stadt Mindelheim auf die unterschiedlichen Planungserfordernisse der jeweiligen Bereiche

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Kellerabgänge / Kellertreppen / Außentreppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird festgelegt, dass die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Mindelheim - Abstandsflächensatzung - vom 01.02.2021 einzuhalten ist.

6.5 Bauliche Gestaltung

Im Bereich der Nutzungsschablonen 1-5 sind Sattel,- Walm,- und Zeltdächer festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen bisherigen Bebauung als auch bereits genehmigten Bauvorhaben (Nutzungsschablone 2). Die Festsetzung dieser Dächer mit den entsprechend festgesetzten Dachneigungen soll den Charakter des Bauquartiers festschreiben.

Im neu geschaffenen Planbereich der Nutzungsschablonen 6 – 7 sind gemäß der beschlossenen Hochbauplanung nur Flachdächer zugelassen.

Die weiteren Festsetzungen zur Baulichen Gestalt resultieren aus Erfahrungswerten vorangegangener Bauleitplanungen.

6.6 Erschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den Unteren Mayenbadweg, sowie über die Memminger Straße erschlossen. Der Bereich der Nutzungsschablone 2 ist über eine private Verkehrsfläche (FINr. 474/6) erschlossen, die öffentliche Erschließung des festgesetzten WA erfolgt über die Memminger Straße und den Unteren Mayenbadweg, sowie über private Erschließungsflächen innerhalb des geplanten Bauquartiers.

6.7 Grünordnung

Die Gebiete 7 bis 10 werden durch einen Projektentwickler mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser bebaut. Hierzu liegt ein Freiflächengestaltungsplan vor, der eine differenzierte Gestaltung mit Grünflächen, Wegen und Entwässerungsflächen aufzeigt. Die hier vorgesehenen Baumpflanzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die gesamte Gestaltung der Freiflächen soll nicht in die Satzung übernommen werden, da Änderungen sonst eine Satzungsänderung (Bebauungsplanänderung) nach sich ziehen würde.

In die Hinweise ist aber aufgenommen, dass zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

Die Gebiete 1 bis 5 bestehen aus mehreren, in Privatbesitz befindlichen Grundstücken. Bis auf das Gebiet 5 und Teilen von Gebiet 3 sind diese bereits bebaut und grünordnerisch gestaltet.

Durch festgelegte Baufenster sind behutsame Weiterentwicklungen möglich, die von Norden nach Süden laufende Geländestufe ist aber von einer möglichen Bebauung ausgenommen. Für diese Grundstücke wird im Plan die Pflanzung jeweils eines

Baumes 1. Ordnung und von zwei Bäumen 2. Ordnung festgesetzt. Sind diese Bäume schon vorhanden, ist diese Vorgabe bereits erfüllt.

Das Gebiet 5 ist bisher nicht bebaut und teilweise durch Gehölze bestockt bzw. durch eine extensive Grünfläche genutzt. Da der neue Bebauungsplan hier eine Bebauung zulässt, ist dieser Eingriff auszugleichen. Zur Berechnung des Ausgleichs wurde der neue vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegeben Leitfaden angewendet (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Neufassung 2021). Die exakte Berechnung kann der Abbildung 9 entnommen werden. Demnach sind 1.824 Wertpunkte als Ausgleich zu leisten. Der Abzug eines Planungsfaktors von 5 % wird begründet durch die Vorgaben, mindestens 6 Bäume auf dem Grundstück neu zu pflanzen.

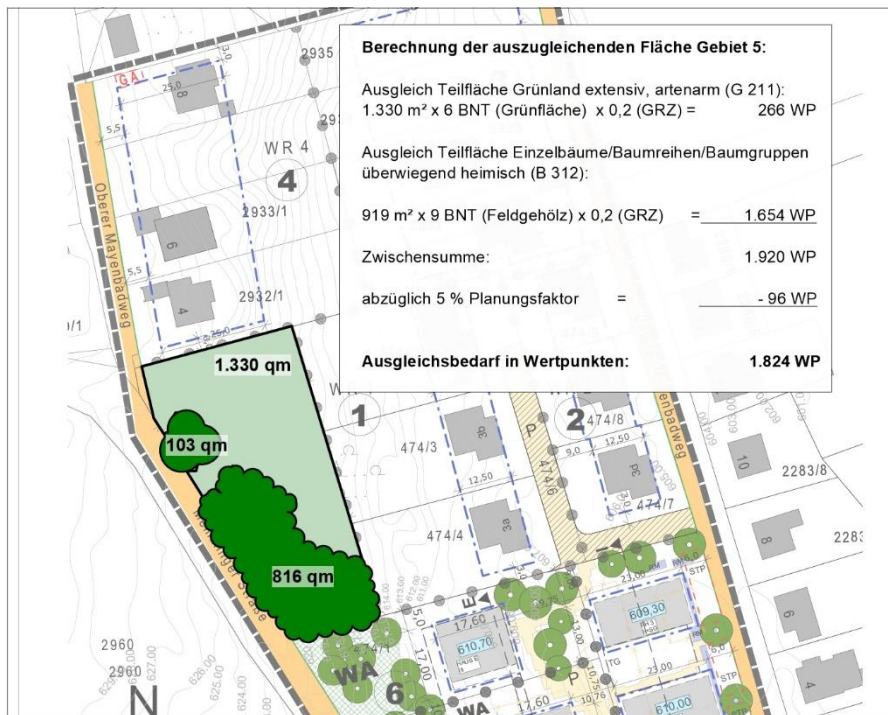


Abbildung 9 Lageplan zur Ausgleichberechnung, unmaßstäblich

Bisher wurde das Gebiet durch die Begehung der u.z. Landschaftsarchitektin kartiert. Im Bereich der Gebiete 3 und 4 sind ortsbildprägende Gehölze vorhanden, der Erhalt im Plan festgesetzt ist. Deren Lage wurde bisher aus dem Ortho-Luftbild entnommen. Um die Standorte aber exacter darstellen zu können, wurde zwischenzeitlich eine Befliegung zum Baumbestand für die Gebiete 1 bis 5 beauftragt. Sobald deren Ergebnisse vorliegen, werden die Standorte und genaueren Flächen angepasst.

6.8 Artenschutz

Durch das PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit Kartierbericht, Stand 12.06.2025, erstellt. Diese ist zu beachten und als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung in Anlage beigefügt.

Mit der vorgelegten Potenzialanalyse für den südlichen Teil des Gebiets wurde untersucht, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten potenziell im Gebiet vorkommen könnten und auf welchen Flächen die Arten einen Lebensraum finden könnten.

Auswertung vorhandener Unterlagen

Nach ASK-Datenbestand des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) sind im unmittelbaren Planungsraum keine Artnachweise aufgeführt sind.

Die Weißstorchkarte des LBV gibt für Mindelheim neun Horste des artenschutzrechtlich relevanten Weißstorchs an, von denen sich zwei Horste in der Nähe zum Vorhabensgebiet befinden (Katasteramt 100 m, Maria-Ward-Schule 125 m). Alle weiteren Horste befinden sich in einer Entfernung von mind. 500 m.

Ergebnisse der Kartierungen:

Kap. 4.9 Pflanzen

„Die im Landkreis nachgewiesenen saP-relevanten Pflanzenarten (Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Kriechender Sellerie, Sumpf-Glanzkraut) kommen sicher nicht im Vorhabensgebiet vor, da die Lebensräume, in denen sie vorkommen (Wälder, Feuchtlebensräume, Gräben, Magerwiesen) im Vorhabensgebiet nicht vorhanden sind“. (S. 13)

Kap. 4.10 Fazit

„Das Vorkommen saP-relevanter Arten ist nur bei Vögeln und Fledermäusen nicht auszuschließen. Sonstige Vorkommen saP-relevanter Arten sind angesichts der Strukturausstattung des Gebiets nicht zu erwarten.“ (S. 13)

Kap. 5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

„Die Inhalte der Bebauungsplanänderung liegen noch nicht fest. Als worst-case-Annahme wird deshalb davon ausgegangen, dass der gesamte derzeitige Bestand entfernt wird.

Grundsätzlich können sich durch die Bebauung des Gebiets folgende Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und damit artenschutzrechtlich relevante Arten ergeben:

- Tötung oder Verletzung von Tieren bei den Rodungen: Bei der Rodung von Gehölzen während der Vogelbrutzeiten (März - September) könnten Gelege oder noch flugunfähige Vögel verletzt oder getötet werden.
- Tötung oder Verletzung von Tieren beim Abriss oder Sanierung von Gebäuden: Die Schindeln an den Gebäuden sowie weitere Strukturen an den Gebäuden sind potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen. Beim Abriss oder der Sanierung der Gebäude könnten diese Arten getötet oder verletzt werden (v. a. bei Abriss in der Brutzeit).
- Verlust von Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitaten: Bei einer dichten Bebauung des Geländes könnten Reviere von Vögeln, die nicht ins Umfeld ausweichen können, verloren gehen.

–Bei den Bauarbeiten oder bei der späteren Nutzung könnten störungsempfindliche Arten, die im Umfeld vorkommen, gestört werden.“

Kap. 6 Folgerungen

„Das Vorhabensgebiet ist potenzieller Lebensraum für mehrere Vogel- und Fledermausarten, die dem europarechtlichen Artenschutz unterliegen. Deshalb sind vor einer Bebauung weitere Untersuchungen notwendig, um den tatsächlichen Bestand und die Auswirkungen der Bebauung auf die Arten ermitteln und bewerten zu können.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurden diese weiteren Kartierungen gefordert und das Büro PAN wurde dazu beauftragt. Sobald hier Ergebnisse vorliegen werden diese nachgereicht bzw. ergänzt.

7 Baugrundgutachten

Durch das Büro fm Geotechnik wurde ein Geotechnisches Gutachten, Projekt Nr. A 2311007 vom 24.02.2024, erstellt. Das Gutachten ist zu beachten und als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung im Anhang beigelegt.

8 Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Stadt bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

8.2 Altlastenverdachtsflächen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.3 Abwasserentsorgung

8.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

8.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Esslinger Ingenieurgesellschaft Bauer & Ihle wurde für den Bereich der Nutzungsschablonen 6 – 10 ein Entwässerungskonzept, Projekt-Nr. A250925 vom 02.04.2026, erstellt. Das Konzept ist zu beachten und als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung in Anlage beigefügt.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung hat breitflächig über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen.

Niederschlagsspitzen sind auf dem Grundstück zu puffern und gegebenenfalls nur gedrosselt über einen Notüberlauf in den Kanal einzuleiten.

8.3.3 Wild abfließendes Wasser

Durch das Ingenieurbüro Mende wurde eine Hydraulische Untersuchung durchgeführt und ein Erläuterungsbericht mit Datum vom 04.09.2025 erstellt. Dieser ist zu beachten und als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung in Anlage beigefügt.

9 Tageslichttechnische Untersuchung zur Besonnung bzw. Verschattung

Vom Ingenieurbüro Hils Consult wurde eine tageslichttechnische Untersuchung zur Besonnung bzw. Verschattung, Bericht 25084_sonn_gu01_v2 vom 30.01.2026, durchgeführt. Diese ist zu beachten und als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung in Anlage beigefügt.

10 Immissionen

Vom Ingenieurbüro Hils Consult wurde eine Schalltechnische Untersuchung, Bericht 25084_bpl_gew_gu01_v1 vom 26.05.2026, durchgeführt. Diese ist zu beachten und als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung in Anlage beigefügt.

11 Anlagen

Lufthygienische Untersuchung
Schalltechnische Untersuchung mit Lageplan
Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit Kartierbericht
Baugrundgutachten
Entwässerungskonzept mit Berechnung
Hydraulische Untersuchung
Tageslichttechnische Untersuchung zur Besonnung bzw. Verschattung

Mindelheim, den

Michael Schindler
Erster Bürgermeister

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Mindelheim, 2025	3
Abbildung 2 Bebauungsplan I/11 "Am Unteren Mayenbadweg" vom 12.05.1960, unmaßstäblich	6
Abbildung 3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/11 "Am Unteren Mayenbadweg" vom 12.05.1960, unmaßstäblich	6
Abbildung 4 Lage des Plangebietes, Luftbild, Bayern Atlas, 2026, unmaßstäblich ...	8
Abbildung 5 Lage des Plangebietes mit der Parzellenkarte, Bayern Atlas, 2026, unmaßstäblich	8
Abbildung 6 BayernAtlas, unmaßstäblich	9
Abbildung 7 BayernAtlas, unmaßstäblich	9
Abbildung 8 Lageplan, unmaßstäblich.....	10