

## E. Sanierungssatzung

### Stadt Mindelheim, Landkreis Unterallgäu

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der jeweils zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung erlässt die Stadt Mindelheim folgende

### **Änderungssatzung über die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ (= Teilfläche B-Plan Nr. 102).**

#### § 1

#### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend beschriebenen Gebiet des Bereiches Mindelheim nördlich der Memminger Straße / Hermelestraße / Alte Mindel / Kurzmühlenpark liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und neu gestaltet werden. Das insgesamt ca. 0,6891 ha umfassende Gebiet (= Teilfläche B-Plan Nr. 102) wird hiermit dem bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ zugeschlagen, als Sanierungsgebiet festgesetzt und erhält ebenfalls die Kennzeichnung „Altstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 102 („Bereich: Memminger Straße/ Hermelestraße/ Mindel“), Maßstab 1 : 1000, abgegrenzten Fläche. Der Lageplan und die beiliegende Zusammenstellung der Fl.Nrn. bzw. Teilfläche Fl.Nrn. sind Bestandteile der Änderungssatzung.

#### § 2

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Für das nunmehr erweiterte Sanierungsgebiet „Altstadt“ (= Teilfläche B-Plan Nr. 102) wird die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen.

#### § 3

#### **Genehmigungspflichten**

Im erweiterten Sanierungsgebiet „Altstadt“ finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung, keine Anwendung finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB.

#### § 4

#### **Inkrafttreten**

05. Aug. 2010

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 Abs. 1 sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel in der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus der Stadt Mindelheim von jedermann eingesehen werden.

Ausgefertigt:

Mindelheim, .....

29. Juli 2010



Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

Stand: 10.07.2009

**Satzung über**  
**die erweiterte förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt"**

Zusammenstellung der von der Satzung erfassten Grundstücke

**Fl.Nrn.:**

488, 489/2, 489/4, 489/5; 489/6

490, 490/2, 490/3, 490/4,

491/2

**Teilfläche Fl.Nrn.**

479/3, 161/2



Erneute Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ (rot schraffierte Fläche)

## **Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung mit Lageplan und Begründung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Anschlag an den Amtstafeln erfolgte am 05.08.2010 und wurde am 03.09.2010 wieder abgenommen.

Die Satzung ist am 05.08.2010 in Kraft getreten.

Mindelheim, 10.08.2010

Stadt Mindelheim

  
Bergmaier



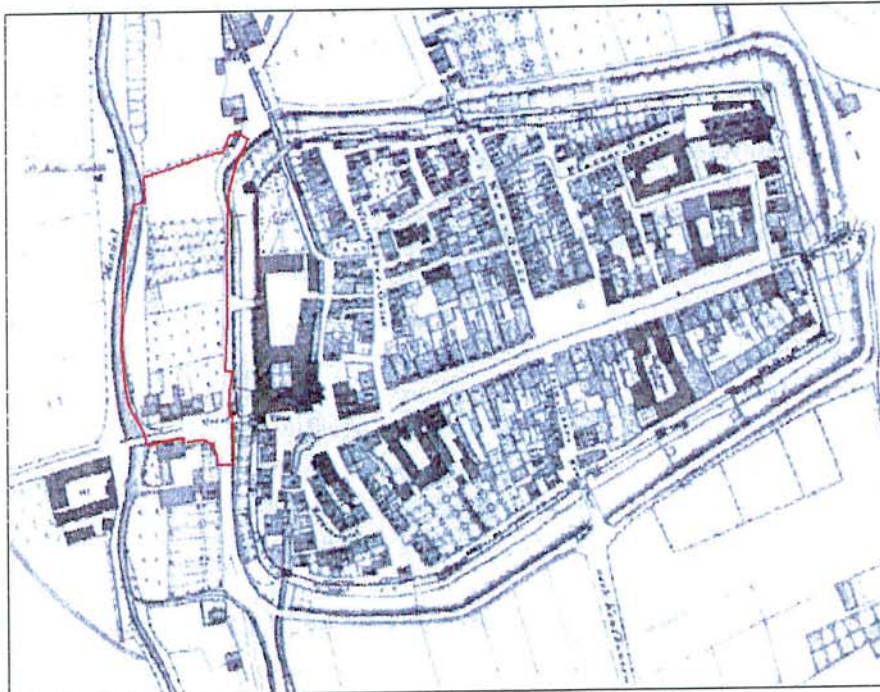
Stadt Mindelheim



## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 102  
(§ 30 Abs. 1 BauGB)

„Bereich Memminger Straße/ Hermelestraße/ Mindel“



Stand: 06.07.2009  
geändert: 25.02.2010  
geändert: 21.06.2010

Mindelheim, .....  
29. Juli 2010

  
.....  
Dr. Winter, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser  
Architekt • Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541  
e-mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

  
.....

Inhaltsverzeichnis .....	Seite
<b>1.0 Planungsvorgaben.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2 Instrument und Verfahren, Umweltbericht.....	3
1.3 Städtebauliche Grundlagen der Planung.....	4
1.4 Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung.....	4
1.5 Vorgaben der Regional- und Landesplanung.....	5
<b>2.0 Rechtliche Grundlagen der Planung.....</b>	<b>6</b>
2.1 Flächennutzungsplan.....	6
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld.....	6
2.3 Vorbereitende Untersuchungen, Fortschreibung.....	7
2.4 Sanierungsgebiet.....	7
<b>3.0 Städtebauliche Ziele für die Planung.....</b>	<b>8</b>
<b>4.0 Begründung der einzelnen Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
4.1 Nutzungen.....	8
4.2 Maß der Nutzungen.....	9
4.3 Verkehrskonzept.....	10
4.4 Immissionsschutz.....	11
4.6 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	12
4.5 Regelungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB („Baurecht auf Zeit“).....	12
4.6 Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 99.....	12
4.7 Nochmalige Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“.....	14
<b>5.0 Anwendung der Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen, Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Grünkonzept.....</b>	<b>16</b>
<b>7.0 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>17</b>
<b>8.0 Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen.....</b>	<b>20</b>
<b>9.0 Flächenübersicht.....</b>	<b>23</b>
9.1 Bestand Grundstücksflächen.....	23
9.2 Planung Grundstücksflächen.....	24
9.3 Bestand Grundstücks-, Grund- und Geschossflächen.....	25
<b>10.0 Städtebauliche Daten.....</b>	<b>26</b>
<b>11.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....</b>	<b>26</b>
<b>12.0 Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren.....</b>	<b>28</b>
<i>Anlage: Rahmenplan für die Neubebauung nördlich der Memminger Straße.....</i>	<i>32</i>

## **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1.0 Planungsvorgaben**

#### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Bauausschuss wurde in der Sitzung am 26.01.2004 erstmals informiert, dass sich ein Projektentwickler für das „Freund-Areal“ interessiert und die Rahmenbedingungen für eine Nutzung erfragt hat. Dabei wurde beschlossen, dass für das Grundstück Fl. Nr. 487/2 der Gemarkung Mindelheim die Ziele der Stadtsanierung zu beachten sind.

Die Wohn-Baugesellschaft Mindelheim hat für die Anwesen Memminger Str. 8 und 6 am 21.05.2008 einen Abbruchartrag und einen Bauantrag für einen Neubau eingereicht, der mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 30.07.2008 genehmigt wurde. Da dieses Bauvorhaben im Bereich des Stadteinganges am Unteren Tor städtebaulich und gestalterisch von besonders hervorgehobener Bedeutung ist, soll dieser Planbereich planungsrechtlich insgesamt abgestimmt und verbindlich festgelegt werden.

Auch im Areal nördlich davon und bisher noch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bis zum Kurzmühlenpark liegen nach der Bestandsaufnahme erhebliche städtebauliche Missstände vor:

- Gebäudeleerstände
- Schlechte, überalterte Bausubstanz
- Unzureichende Stellplätze und ungesicherte Erschließung von Grundstücken
- Unzureichende Wärmedämmungen und Energiestandards
- Unwirtschaftliche Ausnutzung von Grund und Boden in zentraler städtischer Lage aufgrund der tiefen Baugrundstücke zur Mindel
- fehlende Wegeverbindungen und Zugänglichkeit des Gewässers II. Ordnung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist aus städtebaulicher und sanierungsmäßiger Sicht für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckmäßig. In diesem öffentlichen Bebauungsplan-Verfahren kann zum einen eine vertiefte Information über die Planungsziele erfolgen, andererseits können die Anwohner und Grundeigentümer ihre Anregungen einbringen und es kann eine bessere Abstimmung der verschiedenen Interessen stattfinden. Darüber hinaus kann im Rahmen der öffentlichen Abwägung eine transparente Planung erfolgen.

#### **1.2 Instrument und Verfahren, Umweltbericht**

Für den Planbereich, der bereits vollständig bebaut ist, besteht bisher kein Bebauungsplan. Für den Planbereich regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit derzeit nach §34 BauGB. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 102 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Gem. Abs. 3 Ziffer 1, ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten

sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i. V. mit Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.3 Städtebauliche Grundlagen der Planung**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 102 liegt westlich der Altstadt in zentraler Lage Mindelheims zwischen der Alten Mindel, der Memminger Straße und der Hermelestraße und reicht im Norden bis zum Areal der Kurzmühle. Im Westen wird der Planbereich vom Mindelhochwasserlauf begrenzt. Im Osten jenseits der Hermelestraße schließen die Berufsschule, die Einrichtungen der Mindelheimer Museen und die barocke Jesuitenkirche mit dem Unteren Stadttor an. Das denkmalgeschützte Gasthaus „Drei König“ im Süden bildet den stadt-räumlichen Abschluss. Die Lage des Planungsgebietes im Ensemblebereich und vor der historischen Altstadt bietet hohe städtebauliche Qualitäten, die im Gebiet oft noch unentdeckt sind.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung für eine qualitätvolle Wohnbebauung geeignet. Im Süden nördlich der Memminger Straße („Stadteingang“) bietet sich eine Mischnutzung mit Läden und Wohnen an.

Das Plangebiet umfasst ca. 15.344 m<sup>2</sup>, also ca. 1,53 ha.

### **1.4 Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung**

Der Stadtrat hat seit 2006 mit Unterstützung des Büros „Identität & Image“ eine umfassende Bürgerbeteiligung zur Stadtentwicklung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Konzept „Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung“ der Lenkungsgruppenklausur vom 16./17.06.2008 enthalten.

*Folgende Ziele sind hier für die Bereiche Stadtgestaltung, Wohnen, Verkehr einschlägig:*

*S 1.3.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit bei Planungen berücksichtigen*

*S 1.3.3 Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen*

*S 1.3.5 Wohngebiete und Naherholungsgebiete verknüpfen*

*S 1.4.5 Fuß- und Radwegesystem durchgängig vernetzen*

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2008 die vorliegenden Ziele und Strategien als Richtschnur für die zukünftige Stadtentwicklung sowie den dazugehörigen Aktionsplan bestehend aus Pflichtobjekten beschlossen und die Lenkungsgruppe mit dessen kontinuierlicher Aktualisierung beauftragt. Weiter hat der Stadtrat die vorgeschlagenen Umsetzungsstrategien beschlossen. Stadtrat und Verwaltung werden auf die Umsetzung des Aktionsplanes hinwirken. Ebenso sind im Rahmen der Haushaltsberatungen die Mittel für die Umsetzung bereit zu stellen.

## 1.5 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Stadt Mindelheim gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Hier sollen u.a. die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen, Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt sowie einer Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für notwendige Zuwanderungen verbessert werden.

- Die Stadt Mindelheim liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Memmingen – München; grundsätzlich sollen hier Einrichtungen der Infrastruktur geschaffen und ausgebaut sowie Wohn- und Arbeitsstätten nachhaltig gesichert und verbessert werden.

### Natur und Landschaft, Umweltziele

- Eingriffe in schutzwürdige Vegetationsbestände und Beeinträchtigungen der natürlichen Standortbedingungen in den Talbereichen sollen vermieden und flussbegleitende Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.
- In den Siedlungsgebieten der Stadt sollen für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden.
- Dazu sollen auch - wo dies zutrifft - überdeckte Gewässer und versiegelte Flächen, soweit diese besondere ökologische Bedeutung erlangen können, möglichst renaturiert werden.
- Bei der Bauleitplanung soll auf die Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Erholungszwecke im erforderlichen Umfang hingewirkt werden.

.... usw.

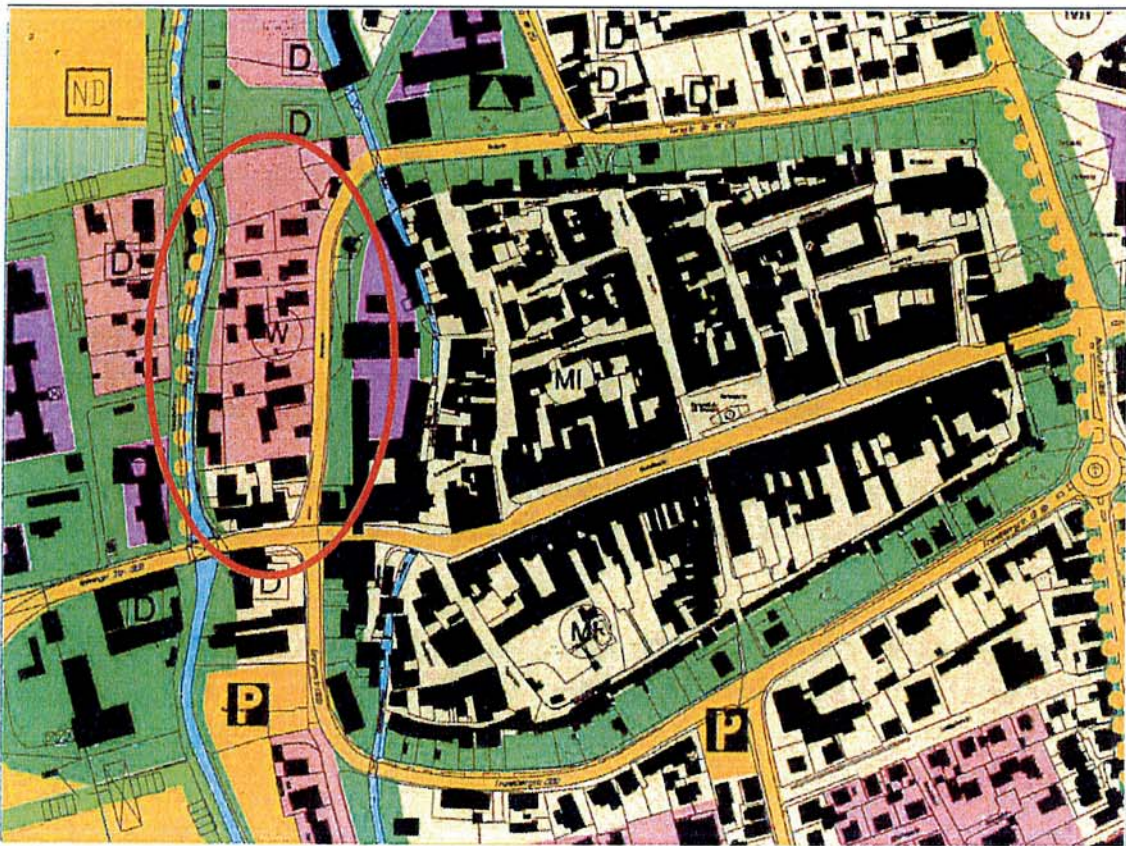


## 2.0 Rechtliche Grundlagen der Planung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mindelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 04.02.2002 AZ: 44-610-5 des Landratsamtes Unterallgäu.

Im FNP ist der Planbereich nördlich der Memminger Straße zu einem geringen Teil als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Flächen nördlich davon zwischen der Mindel und der Hermelestraße sind als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr.102 kann damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Bereich nördlich des aufzustellenden Bebauungsplans besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 101, der die Neuordnung des sensiblen Mühlengeländes regelt. Die Bebauung wird derzeit bereits umgesetzt.

Im Bereich östlich der Hermelestraße („Stadtgraben“) besteht der seit Ende der 60er Jahre (vom 08.12.1969) des vorigen Jahrhunderts geltende Bebauungsplan „Altstadtring“, der in dem geringen Überschneidungsbereich mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 102 aufgehoben wird.

## 2.3 Vorbereitende Untersuchungen, Fortschreibung

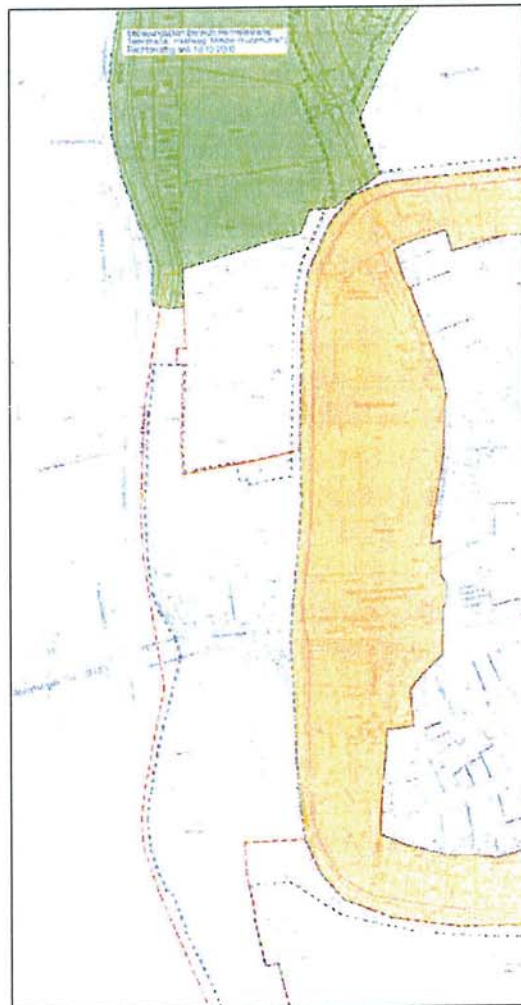
Die Stadt Mindelheim ist seit Jahrzehnten bestrebt, mit Hilfe der Städtebauförderung städtebauliche Missstände in der Altstadt und den angrenzenden innenstadtnahen Gebieten zu beseitigen. Hierzu wurden die vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 20.10.2005/ Geändert: 24.02.2006) auch im Planbereich fortgeschrieben.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt für den Planbereich eine neue Erschließung, zusammenhängende Fuß- und Radwege und Maßnahmen der Gebäudesanierung etc. dar. Nachdem der Rahmenplan beschlussmäßig vom Stadtrat behandelt wurde, kommt seinen Darstellungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB besonderes Gewicht in der Abwägung zu.

### Auszug VU



Städtebaulicher Rahmenplan



Geltungsbereiche von angrenzenden B-Plänen

## 2.3 Sanierungsgebiet

Der südliche Planbereich (Hermelestraße 1 und Memminger Straße 2 – 14) liegt im durch Satzung vom 30.01.2001 erweiterten Sanierungsgebiet „Altstadt“.

### 3.0 Städtebauliche Ziele für die Planung

Folgende Ziele des Sanierungsgebietes betreffen die o. g. Grundstücke:

- Aufwertung des Bereiches an Memminger Straße bis zur Alten Mindel als Wohnstandort
- Beseitigung funktionaler Missstände (nicht lagegerechte Nutzung, Brachflächen)
- Schonung der natürlichen Ressourcen und Verbesserung der Grünordnung
- Verbesserung des historischen Stadtbildes

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhaltung und Sicherung der Uferbepflanzung
- Neuordnung der Brachflächen
- Schaffung einer rückwärtigen Erschließung
- Errichtung einer Quartiersstellplatzanlage
- Kurzfristig: Sanierung der Gebäude
- Langfristig: Umnutzung und Sanierung bzw. Abbruch der Gebäude
- Ergänzung der straßenbegleitenden Bepflanzung, Gestaltung der Hofflächen (teilweise Entsiegelung und Begrünung)

Weitere Ziele für das Plangebiet:

- Baukörper sollten als Straßenraumbegrenzung zur Hermelestraße angeordnet werden
- Es sollen Satteldächer zur Ausführung kommen
- Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen (betrifft nur MI und ggf. WA 1)
- Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegsystems zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Mindelbereichs von der Innenstadt her
- Prüfung, ob zusätzliche Stellplätze für Anwohner geschaffen werden können
- Abstufung der baulichen Dichte von der Hermelestraße zur Mindel
- Erhaltung der besonders wertvollen Gehölzbestände
- Vermeidung zusammenhängender Baustrukturen
- ausreichender Immissionsschutz durch Grundrissorientierung zur lärmabgewandten Seite im Bereich der Memminger Straße
- Begrenzung der Höhenentwicklung im Planbereich

## 4.0 Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 4.1 Nutzungen

**Mischgebiet** (MI gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Das Gebiet zwischen der Memminger Straße und der neuen Erschließungsstraße nördlich davon wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO genannten Anlagen (= Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig; die Ausnahmen des Abs. 3 BauNVO (= Vergnügungsstätten) sind ebenfalls unzulässig. Der Ausschluss erfolgt wegen der städtebaulich und denkmalpflegerisch besonders

hochwertigen Stadteingangssituation, der unmittelbar benachbarten Jesuitenkirche, der Nähe zur Realschule und der schwierigen Verkehrssituation zwischen Mindelbrücke und Hermelestraße.

#### **Allgemeines Wohngebiet 1 und 2 (WA gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)**

Das Gebiet zwischen der neuen Erschließungsstraße und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Untergliederung in WA 1 und WA 2 erfolgt, um die städtebaulichen Gegebenheiten und Ziele zwischen der Straßenrandbebauung an der Hermelestraße und dem Grundstücksinnenbereich an der Mindel angemessen zu berücksichtigen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften i.S. von § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen, um die Wohnruhe und das Wohnumfeld nicht unnötig zu stören. Schank- und Speisewirtschaften wirken durch ihre hohe verkehrliche Frequentierung und den davon ausgehenden Lärmbelastungen besonders störend auf die Umgebung. Auch wegen der erforderlichen Stellplätze wäre diese Nutzung problematisch. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (= Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig. Grund für den Ausschluss sind auch hier die o.a. Gründe der Wohnruhe, des Wohnumfeldes und der Verkehrsbelastung.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzungen**

##### **Mischgebiet**

Im Mischgebiet wird bezüglich der Baumassen (III bzw. II) die GRZ mit 0,35-0,40 festgesetzt, die GFZ mit 0,75-1,0. Die Begrenzung der GRZ/ GFZ erfolgt, um den als Sanierungsgebiet festgelegten Bereich entsprechend den Zielen der Sanierungssatzung qualitativ hochwertig insbesondere auch für Wohnzwecke zu entwickeln und um einen maßstäblichen Übergang an der Mindel zum nördlich angrenzenden WA<sub>2</sub> zu schaffen.

##### **Allgemeine Wohngebiete**

Das nördlich angrenzende Gebiet wird je nach Lage direkt an der Hermelestraße mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ mit 0,75 festgesetzt, rückwärtig zum sensiblen Bereich der Mindel mit GRZ 0,25 und einer GFZ mit 0,50. Auch die zahlreich erforderlichen Stellplätze und Garagen, die die Wohnruhe und das Wohnumfeld der Nachbarschaft stören könnten, sollen hiermit begrenzt werden. Eine Erhöhung der GFZ ist bei Errichtung von Tiefgaragen zulässig („Tiefgaragenbonus“ gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO im WA 1).

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche in Nichtvollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Durch diese Festlegung ist das tatsächlich mögliche Nutzungsmaß exakt definiert, weshalb die Verwirklichung weiterer Geschossflächen mit unmittelbarer Auswirkung auf die Verkehrssituation und die Stellplätze ausgeschlossen ist.

Des Weiteren ist durch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) bereits eine verdichtete Bebauung möglich, die nicht noch weiter überschritten werden soll.

Für die Bebauung im WA 2 setzt die Bebauungsplansatzung fest, dass hier nur Einzel- oder Doppelhäuser mit je maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die Ausnahme von Hausgruppen erfolgt, da zum einen nur 2 Hausformen festsetzbar sind als Regelfestlegung. Tiefgaragen sind im WA 2 ausgeschlossen.

### **4.3 Verkehrskonzept**

#### **Fahrverkehr**

Der Planbereich ist von Osten über die Hermelestraße erschlossen. Von Süden über die Memminger Straße ist der Bereich fußläufig und mit dem Fahrrad angebunden. Wegen der abgesenkten Topographie im Bereich der westlichen Häuser, der als Schulweg außerordentlich wichtigen Fußwegverbindung von der Altstadt über die Mindel und der Lage der Autobrücke der Bundesstraße müssen Zufahrten von Süden her zwingend ausgeschlossen werden.

Um die Erschließung der o.a. rückwärtigen Bereiche zu sichern, wurde nördlich der 2. Bauzeile eine neue öffentliche Verkehrsfläche eingeplant mit besonderer Zweckbestimmung als Mischfläche zur gemeinsamen Benutzung von Autofahrern und Fußgängern/Radfahrern.

#### **Memminger Straße (Bundesstraße 18, Bedarfsumleitung Autobahn)**

Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich insgesamt einbezogen. Im Rahmen der Neugestaltung der Altstadt bzw. der Straßen, Wege und Plätze wurde ein Gesamtkonzept entwickelt und mit dem Stadtrat und der Bevölkerung im Detail abgestimmt. Danach ist vorgesehen, die Verkehrsbelastung der Altstadt soweit sinnvoll zu verringern und zu steuern. Hierzu soll am Unteren Tor zukünftig die Ausfahrt aus der Altstadt in Richtung Memmingen wegfallen und ein vergrößerter Bereich südlich vor der Jesuitenkirche wieder als Aufenthaltsbereich gewonnen werden, ebenso soll der unzureichende Gehweg bei Fl.Nr. 159 verbreitert werden.

Zukünftig kann dann nur noch der von Memmingen bzw. der von der Hermele-/Georgenstraße kommende Autoverkehr in die Altstadt einfahren. Eine Ausfahrt aus der Altstadt soll vermieden werden, um unnötigen Durchgangsverkehr durch die schützenswerte Altstadt zu verringern. Gleichzeitig soll damit auch, zusammen mit einer stadtbildmäßig angemessenen Bepflanzung und einer Vergrößerung und Aufwertung des Vorfeldes vor dem unteren Stadttor eine Aufwertung des westlichen Altstadteinganges erreicht werden.

#### **Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

Aufgrund der großen Grundstückstiefen zwischen Alter Mindel und Hermelestraße und der dadurch entstehenden „Hinterliegerbebauung“ erfolgt die innere Erschließung über private Verkehrsflächen, wobei die jeweilig erforderlichen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte für die jeweiligen Miteigentümer festgesetzt werden.

### **Fußgängerverkehr**

Um eine bessere Durchgängigkeit des Gebietes zu erreichen, wird zwischen Mindel und neuer Erschließungsstraße zur Hermelstraße ein zusammenhängender Fußweg festgesetzt.

Die Polizeiinspektion Mindelheim, Sachbereich Verkehr, weist in ihrem Schreiben vom 26.08.2009 auf die außerordentlich wichtige Schulwegverbindung von der Altstadt (sowie Bushaltestelle Hermelestraße) über die Mindel zur Maria-Ward-Realschule bzw. zum Kindergarten hin. Insofern ist es wichtig, sehr gute und ausreichend breite Gehwege zu erhalten (Entlang der Nordseite der Memminger Straße) bzw. neu zu erschließen.

Vor diesem Hintergrund wird von dort auch ausdrücklich begrüßt, die Erschließung der rückwärtigen Bereiche – nördlich der zweiten Bauzeile – durch neue öffentliche Verkehrsflächen zu sichern. Da diese eingeplante Verkehrsfläche mit „besonderer Zweckbestimmung als Mischfläche zur gemeinsamen Benutzung von Autofahrern und Fußgängern / Radfahrern“ vorgesehen ist, wird es sich bei dieser Mischfläche um einen „verkehrsberuhigten Bereich“ handeln. Damit dieser Bereich als solcher ausgewiesen (verkehrsrechtlich mit Zeichen 325 StVO angeordnet) werden kann, ist es zweckmäßig, die einschlägigen baulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Fundstelle: VwV-StVO zu Zeichen 325

Ebenso wird es von dort begrüßt, dass zur Erschließung des Baugebietes von der Memminger Straße her neue Zufahrten ausgeschlossen werden (Schulweg, Lage der Brücke über die Mindel, Nähe zum „Unteren Tor“) und eine neue Fuß-/ Radwegverbindung entlang der „Alten Mindel“ (Ostseite) festgesetzt wird. Diese stellt eine sinnvolle Verbindung der Memminger Straße zum Kurzmühlenpark dar.

### **4.4 Immissionsschutz**

Die Bundesstraße 18 verläuft direkt südlich an den Baugrundstücken der Memminger Straße vorbei. Der mittlere Abstand von Wohnbauten zur Achse der Staatsstraße beträgt knapp 10 m. Die relevante Zählstelle liegt unterhalb des Mindelberges.

dtv-Wert* Bundesstraße (2005): 4.020 Kfz/24 Stunden, davon 177 Lkw
--

\* dtv = durchschnittlicher täglicher Verkehr

Daher sind Vorkehrungen einzuhaltender Grundrissorientierungen für Kinder- und Schlafzimmer festgelegt: Diese müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das nicht auf die Memminger Straße orientiert ist; (zusätzliche Fenster zur Besonnung sind auf die Memminger Str. zulässig) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit Ziff. 15.6 PlanzVO).

Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind dann erträgliche Bedingungen zur wenig belasteten Bundesstraße hin liegenden Aufenthalts- und Ruheräume möglich. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt.

Von der Aufnahme einer nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen, denkmalpflegerischen und landschaftsplanerischen Gründen abgesehen.

#### **4.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Aufgrund der Anregungen aus der Anliegerversammlung vom 21.04.2010 und den verschiedenen Einwendungen betreffend die städtebauliche Dichte (Anzahl der Wohnungen) und der störenden Auswirkungen eines zunehmenden Kfz-Verkehrs wird der Bereich des WA 2 wie folgt planungsrechtlich geregelt:

Unter Berücksichtigung des Baubestandes werden nur noch Einzelhäuser und Hausgruppen (Bestand) zugelassen mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

Des Weiteren wurde folgende rechtlich durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes abgesicherte Festsetzung getroffen:

*„Im WA 2 ist pro vollendeter 350 qm Baugrundstücksfläche 1 Wohnung zulässig. Abweichend davon sind im westlichen Teilbereich Fl.Nr. 490 (Hausgruppe) pro vollendeter 195 qm 1 Wohnung zulässig (Bestandsschutz) .*

*Die Mindestgrundstücksgröße im WA 2 beträgt 450 qm für Einzelhäuser und 350 qm für Reihenhäuser.*

*Im WA 2 sind Tiefgaragen unzulässig.“*

Mit diesen aufeinander abgestimmten Festsetzungen sind punktuelle Verdichtungen in dem nur durch Geh- und Fahrtrechte erschlossenen Blockinnenbereich hin ausgeschlossen (störende Massierung von Stellplätzen und Garagen, Versiegelungen, Zu- und Abfahrtsverkehr, Wohnruhe, Immissionsschutz).

#### **4.6 Regelungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB („Baurecht auf Zeit“)**

Entsprechend den Zielen der Städtebauförderung in der Sanierungssatzung soll im Mischgebiet mittelfristig eine Quartiertiefgarage errichtet werden. Andererseits ist der Bestand der Anwesen Hs.Nrn. Memminger Straße 10 a und 12 a noch beizubehalten (Art. 14 GG). Dies macht auf den derzeit zur Bebauung anstehenden Fl.Nrn. 481, 483, 480 und 480/2 eine Zwischenlösung erforderlich. Dabei werden die erforderlichen Stellplätze für den Neubau der Wohnbaugesellschaft Mindelheim (Fl.Nrn. 480, 481 und 483) in offener Bauweise ebenerdig zugelassen. Allerdings müssen diese Stellplätze nach Errichtung der Tiefgarage wieder aufgelassen werden. Das kurze Gehwegstück nördlich der Fußgängerbrücke ist ebenfalls Teil dieses Regelungskonzeptes.

#### **4.7 Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Stadt Mindelheim – Zentrale Versorgungsbereiche“**

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Stadt Mindelheim – Zentrale Versorgungsbereiche“ vom 27.04.2009 umfasst den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 ebenfalls. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 102 werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 99 im Überschneidungsbereich aufgehoben.

Die Aufhebung ist planungsrechtlich erforderlich, da sich Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 2 a BauGB nicht über Geltungsbereiche von B-Plänen gem. § 30 Abs. 1 BauGB (= qualifizierte Bebauungspläne“) erstrecken können.

Die relevanten Regelungen des B-Plans Nr. 99 (= Ziff. A.3.2) hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen werden übernommen, um die Ziele des B-Plans Nr. 99 bzw. des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Mindelheim verbindlich umzusetzen.

Dieser Plan kennzeichnet u.a. den nunmehrigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 102 als „Innenstadtergänzungszone (*Hinweis: bevorzugter Standort für Einzelhandel / innenstadtrelevante Sortimente mit nachrangiger Priorität, wenn diese nicht innerhalb der Einzelhandelskernzone zu verwirklichen sind*).

Die bisherige Festsetzung im B-Plan Nr. 99 hierzu lautet:

A.3.2 In den gem. Festsetzung Ziff. A.2.2 festgelegten Flächen (= „Innenstadtergänzungszone“) sind Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> **allgemein zulässig**; ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Diese Regelung wurde in den Bebauungsplan Nr. 102 aufgenommen.



#### 4.8 Nochmalige Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“

Der südliche Planbereich liegt (Hermelestraße 1 und Memminger Straße 2 – 14) im durch Satzung vom 30.01.2001 erweiterten Sanierungsgebiet „Altstadt“.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 102 hat ergeben, dass im Bereich nördlich des o.a. Sanierungsgebietes „Altstadt“ bis zum Kurzmühlenpark ebenfalls vergleichbare städtebauliche Missstände vorliegen: unzureichende Erschließung, überalterte Bausubstanz, fehlende Durchlässigkeit für Fußgänger zum Grünzug der alten Mindel. Die erneute Erweiterung des Sanierungsgebietes beträgt ca. 6.891 m<sup>2</sup>, also knapp 0,70 ha.



Erneute Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ (rot schraffierte Fläche)

## 5.0 Anwendung der Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen, Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1, kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i. V. mit Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:

(nur im „Neuordnungsbereich) ohne Straßenflächen = 12.979 m<sup>2</sup>)

Nettobauland vor Erlass des Bebauungsplans Nr. 102:	12.710 m <sup>2</sup>
Davon	
- Straßen- und Gehwegflächen	269 m <sup>2</sup>
- Grünflächen	---
Nettobauland nach Erlass des Bebauungsplans Nr. 102:	11.631 m <sup>2</sup>
Davon	
- Straßenflächen	264 m <sup>2</sup>
- Fuß- und Radwege, Platzflächen	402 m <sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich	322 m <sup>2</sup>

Die Grundflächenzahl ist je nach städtebaulicher Situation differenziert. Insgesamt ergibt sich über das gesamte Nettobauland gerechnet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von max. 0,29. Die tatsächlich zur Ausführung kommende Grundflächenzahl wird aber wohl niedriger liegen.

Grundflächen überschlägig:

$$840 \text{ m}^2 \text{ (MI-Gebiet)} + 1.249 \text{ m}^2 + (\text{WA1-Gebiet}) + 1.493 \text{ m}^2 \text{ (WA2-Gebiet)} \\ = 3.582 \text{ m}^2 = \lll 20.000 \text{ m}^2 \text{ (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)}$$

<u>Die vorhandenen Grundflächen betragen überschlägig</u>	<u>2.895 m<sup>2</sup>.</u>
<u>Die hinzukommenden Grundflächen betragen überschlägig</u>	<u>687 m<sup>2</sup>.</u>

Aufgrund der geringen maximal zulässigen Grundflächenzahl von i.d.R. 0,25 – 0,30 (MI-Gebiet 0,35-0,40), der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölze und der neu zu schaffenden und gesicherten Grünflächen, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die besonders erhaltungswürdigen Baumbestände stehen im gesamten Geltungsbereich, vornehmlich jedoch an der Mindel. Daher wird in diesem Bereich die Grundflächenzahl reduziert. Auch diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sind im Bebauungsplan dargestellt. Entlang der Mindel werden die Böschungsflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **6.0 Grünkonzzept**

Durch diesen Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, die nicht schon jetzt auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären. Wie in Punkt 5 ausgeführt, werden ca. 322 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen festgesetzt und ca. 402 m<sup>2</sup> Fußwege neu geschaffen bzw. gesichert.

Entlang der Alten Mindel ist ein Bereich von regelmäßig mind. 10 m Tiefe von Bebauung frei gehalten und wo möglich als Pflanzflächen festgesetzt, die mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Besonderes Augenmerk wurde auf die Festsetzung der zu erhaltenden Gehölze gelegt.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus im MI und WA 1 vollständig unter der Erdoberfläche gelegene Tiefgaragen fest, die mit mind. 50 cm starker Oberbodendeckung herzustellen und zu begrünen sind. Die oberirdischen Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen. Die Versiegelung dieser Flächen ist ausdrücklich unzulässig, um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist vollständig zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu gewährleisten und um das bestehende Kanalnetz nicht zusätzlich zu belasten.

Für die Begrünung des Gebietes wurde ein Vorschlag für Baumpflanzungen dargestellt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die zu pflanzenden Gehölze auch verschoben werden. Weitere umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sind auf den Privatgrundstücken nicht festzusetzen, da der Planbereich bereits einen umfangreichen Gehölzbestand aufweist.

Im Bereich der neu zu gestaltenden Memminger Straße werden aus stadtgestalterischer Sicht mittel- und kleinkronige Bäume festgesetzt zur Verbesserung der Grünordnung und zur Betonung des Altstadtrandes.

Durch die teilweise recht geringe Grundflächenzahl von max. ca. 0,25 – 0,30 werden wichtige ortsbildprägende Grün- und Freiflächen mit wertvollem Gehölzbestand gesichert.

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden heimische Arten aus möglichst autochthonem Pflanzgut empfohlen.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasser**

Das Baugebiet ist bereits jetzt über die bestehende Wasserversorgung der Stadt Mindelheim erschlossen. Bei baulichen Erweiterungen ist die Verlegung neuer Leitungen ggf. erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

### **7.2 Strom**

Die Versorgung mit Strom erfolgt über Erdkabel und ist gesichert; ggf. sind bei Neubauten Erweiterungen erforderlich.

### **7.3 Erdgas**

In der Hermelestraße und in der Memminger Straße sind Erdgasleitungen vorhanden, deren Bestand gesichert werden muss. Bei Bedarf kann das Baugebiet bzw. dessen Neubauten mit Erdgas versorgt werden.

---

### **7.4 Kanal**

Das Baugebiet ist bereits über ausreichend dimensionierte Kanäle an die zentrale Kläranlage der Stadt Mindelheim angeschlossen. Ggf. sind auf den Baugrundstücken wegen der großen Grundstückstiefe zur Alten Mindel Erweiterungen auf Privatgrund erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

### **7.5 Fernwärmeversorgung**

Fernwärmeversorgungsleitungen liegen in der Memminger Straße und in der Hermelestraße. Ein Anschluss des gesamten Planungsbereiches mit Fernwärme ist somit möglich.

### **7.6 Müllbeseitigung**

Der Abfall aus dem Planungsbereich wird von der öffentlichen Müllabfuhr entsorgt. Eine Einfahrt in die neue Stichstraße bzw. in die Stichwege ist für das Müllfahrzeug unter Umständen nicht möglich. Die Müllbehälter sind daher am Abholtag zur Leerung an die Memminger- bzw. an die Hermelestraße zu bringen.

## 7.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es begrüßt, wenn versiegelte Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet würden und unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über die belebte Bodenzone versickern könnte. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrassen) versickert werden. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden.

Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- vom 1. Oktober 2008 mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- vom 17. Dezember 2008 in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser“ und M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Unterallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst vollständig zu versickern. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Mit Inkrafttreten der geänderten Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV am 01.10.2008 wurde der in der vor Änderung der Verordnung enthaltende Passus in § 2 Satz 1 Nr. 1 zweiter Spiegelstrich („Dachflächen, von denen Anteile über 50 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind“) herausgenommen. Diese Dachflächen spielen nur noch hinsichtlich der notwendigen Vorreinigung des Niederschlagswassers gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 NWFreiV eine Rolle.

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. wird hingewiesen.

## 7.8 Grundwasser

Im Stadtgebiet von Mindelheim schwanken die Grundwasserstände an der amtlichen Messstelle 9279 zwischen 4 – 8 m unter GOK (Messzeitraum Mai 1997 – Oktober 2008). Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern daher eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Die Nähe zur Mindel bedingt teilweise erhebliche Schwankungen im Grundwasserstand, weshalb dringend empfohlen wird, Tiefgaragen und sonstige Kellerräume als grundwasserdichte Wanne auszubilden.

Neben der Abdichtung von Bauwerken (grundwasserdichte Keller) im Nahbereich zur Mindel sind besonderes die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu beachten.

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 Unterallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17 a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

## **7.9 Überschwemmungsgefahr**

Das Bebauungsplangebiet wird im westlichen Bereich von der Alten Mindel durchflossen. Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Das Vorhabensgebiet grenzt jedoch an das für die Regionalplanung vorgeschlagene Hochwasservorbehaltsgebiet der Mindel, so dass bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

## **7.10 Fernmeldetechnik**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gesichert.

## **7.11 Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Stadt sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **7.12 Grenzregelungen und Vermessung (s.a. Ziff. 12.2, Seite 28!)**

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans wäre in Teilbereichen eine Grenzregelung zweckmäßig.

### 7.13 Belange der Feuerwehr

Die öffentlichen **und privaten** Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten zu schaffen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 18 m (für Löschfahrzeuge) erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe bis zu einer Höhe OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) von max. 7 m über GOK (Geländeoberkante) kann der 2. Rettungsweg über bei der örtlichen Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leitern sichergestellt werden.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

### 8.0 Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und Umsetzung des im Vorentwurf bereits vorliegenden Baukonzeptes wird eine Zufahrt für die Anwesen Hs.Nr. 14, 12, 10 a und 10 von der Memminger Straße her nicht mehr zulässig und nicht mehr möglich sein.

Die Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 479/2, Fl.Nr. 482 und Fl.Nr. 481/1 ist über Geh- und Fahrtrechte der Eigentümer untereinander sicherzustellen. Jedenfalls werden im Weiteren keine Fahrtrechte mehr in diesem Bereich festgesetzt, da dies die städtebaulichen Missstände im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet eher verfestigen als auflösen würde. Auf die geltende Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes von 2009, V ZR 106/7 zum „Notwegerecht“ wird verwiesen.

Für die Anwesen Hs.Nrn. 10 a und 12 wurde wegen des Baubestandes (Art. 14 GG - Bestandsschutz) eine differenzierte Regelung im Bebauungsplan festgesetzt:

Der Baubestand – soweit er nicht wegen gravierender städtebaulicher Missstände als zu beseitigend festgelegt ist (= Fl.Nr. 481/1 Rückgebäude: unzulässige Umnutzung durch Einbau einer Wohnung!) - kann erhalten und verbessert werden.

Ebenso können Abbrüche und Wiederaufbauten durchgeführt werden, allerdings nur ohne bauliche Erweiterungen. Dies bedeutet, dass der vergrößert festgesetzte Bauraum nur ausgenutzt werden kann, wenn eine Umsetzung der erarbeiteten Rahmenplanlösung mit Quar-

tierstiefgarage zustande kommt (vgl. Anlage zur Begründung). Rechtsgrundlage für die getroffenen Regelungen sind insbesondere § 9 Abs. 2 BauGB und § 142 BauGB.

Die Festsetzung erfolgt auch wegen der desolaten, überalterten Bausubstanz der Anwesen, der vorhandenen städtebaulichen Missstände (Belichtung, Belüftung, Besonnung), der teilweise schwierigen Erschließung, insbesondere mit Garagen und Stellplätzen und einer qualitativ besseren städtebaulichen Neuordnung („Wohnumfeld“) einschließlich Quartierstiefgarage im Sinne der Stadtsanierung.

#### Geh- und Fahrrecht auf Fl.Nr. 489/5

Ob und inwieweit das Geh- und Fahrrecht auf Fl.Nr. 489/5 durch die herrschenden rückwärtigen Grundstücke Fl.Nrn. 489/4 und 469/6 in Anspruch genommen wird, ist Sache der beiden Grundstückseigentümer. Jedenfalls liegen die herrschenden Grundstücke teilweise direkt an der Hermelestraße und könnten von dort auch erschlossen werden.

Umfang und Maß der Nutzung werden nunmehr im B-Plan so geregelt, dass die Anzahl der Wohnungen im WA 2 neu und geringer als früher festgelegt wird; Tiefgaragen werden hier ausgeschlossen.

Die Erschließung der fraglichen Baugrundstücke jedenfalls ist ausreichend, könnte jedoch zwischen den Grundeigentümern im Detail abgeklärt und harmonisiert werden mit dem Ziel, den zukünftig entstehenden Zufahrtsverkehr der Grundstücke Fl.Nrn. 489/6, 489/5, 489/4, 479/6 nicht nur über die bestehende Zufahrt/ Wegerecht abzuwickeln, sondern teilweise auch über die Fl.Nr. 489/4 zu bewältigen. Damit würden auch die zusätzlich absehbaren Beeinträchtigungen des nördlich angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 490 teilweise vermieden.

#### Fußweg entlang der Mindel

Im Bereich zwischen Fußwegbrücke und neuer Erschließungsstraße zur Hermelestraße ist ein „Kurzschluss“ des Fußweges eingeplant.

Der mit F\* gekennzeichnete Fußweg zwischen dem Fußgängersteg und der Erschließungsstraße nördlich Fl.Nr. 482 ist erst dann umzusetzen, wenn die in Ziff. A.26 (neue Nummerierung) festgelegte Lösung (= nördliche Bauzeile mit Quartiersgarage) umgesetzt wird.

Die Festsetzung des (reduzierten) Fußweges ist städtebaulich gerechtfertigt, da es – wie auch den einschlägigen Stellungnahmen entnommen werden kann, tatsächlich ein erhebliches Bedürfnis für zumindest einen durchgängigen Fußweg von der Fußgängerbrücke zur neu geschaffenen Erschließungsstraße / Hermelestraße besteht.

Wie in der modifizierten Festsetzung (F\*) enthalten, soll aber dieser Fußweg erst dann rechtsverbindlich umgesetzt werden, wenn die städtebauliche Lösung im Mischgebiet gesamt mit Quartiersgarage umgesetzt wird, nicht vorher. Nachdem der Fußweg nicht auf der Fl.Nr. 497/2 liegt, sondern in seiner Gesamtbreite nur auf Fl.Nr. 482, ist die Beeinträchtigung des nördlichen Grundstückes zumutbar in Abwägung der öffentlichen Interessen und der



Verkehrssicherheit der Fußgänger, vor allem der Schüler. Auf die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Ziele in Ziff. 3.0 wird ausdrücklich Bezug genommen.

#### Erweiterung des Sanierungsgebietes

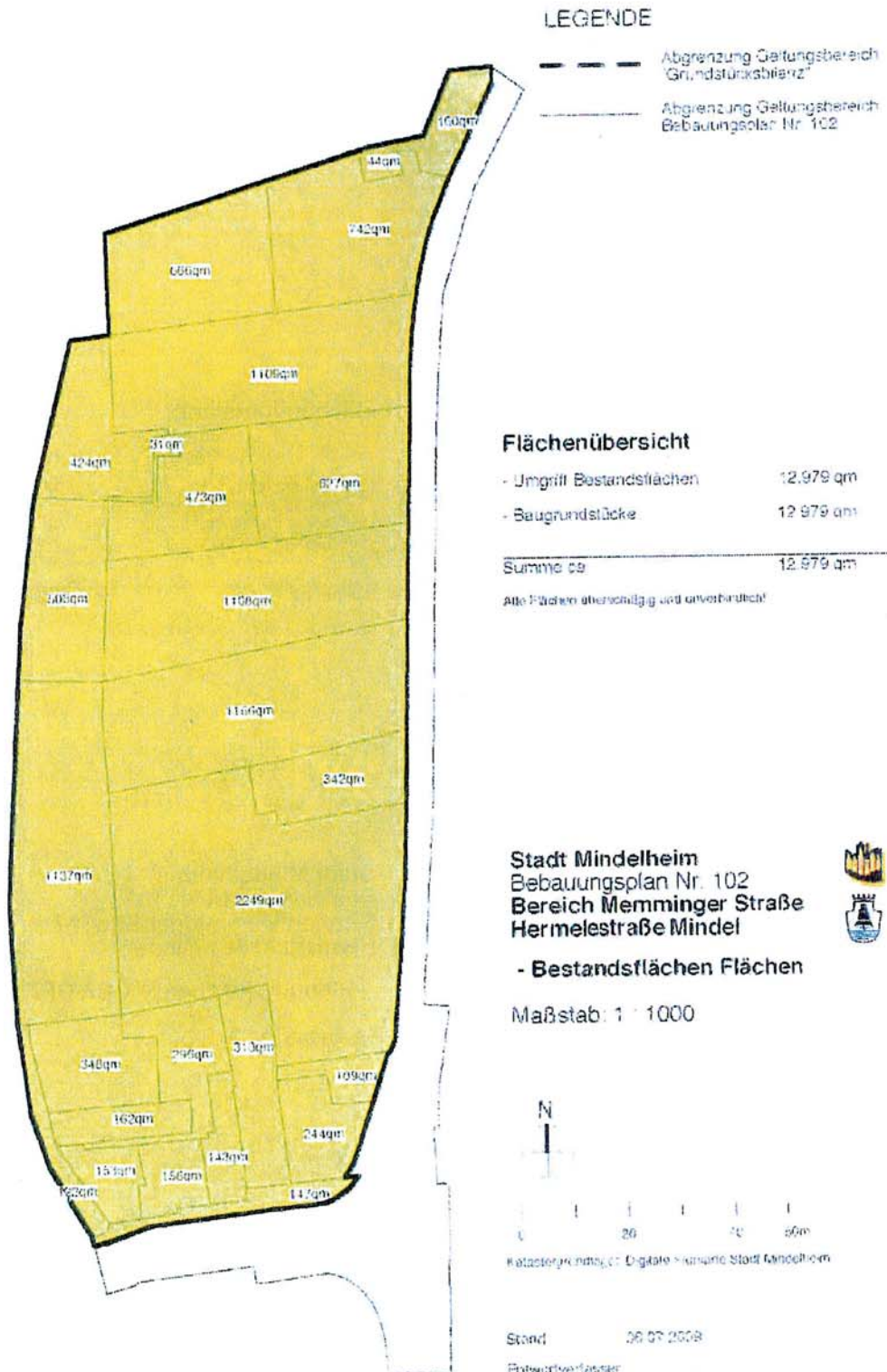
Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes im nördlichen Bereich (ca. 6.891 m<sup>2</sup>) besteht die Möglichkeit von Förderungen bei der Gebäudesanierung bzw. ggf. bei Abbrüchen einschließlich steuerlicher Vorteile.

In den übrigen Planbereichen wird zukünftig die Nutzung und deren Maß nicht mehr nach § 34 BauGB ermittelt, sondern ausschließlich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 102.

**9.0 Flächenübersicht**

**9.1 Bestand Grundstücksflächen**

**o.M.**



**Flächenübersicht**

- Umfrift Bestandsflächen	12.979 qm
- Baugrundstücke	12.979 qm
<b>Summe ca.</b>	<b>12.979 qm</b>

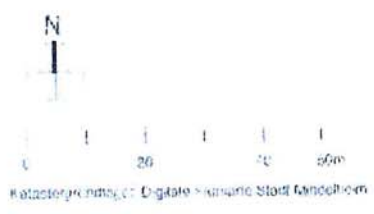
Alle Flächen überschüssig und unverbrüchelt

**Stadt Mindelheim**  
**Bebauungsplan Nr. 102**  
**Bereich Memminger Straße**  
**Hermelestraße Mindel**



**- Bestandsflächen Flächen**

Maßstab: 1 : 1000

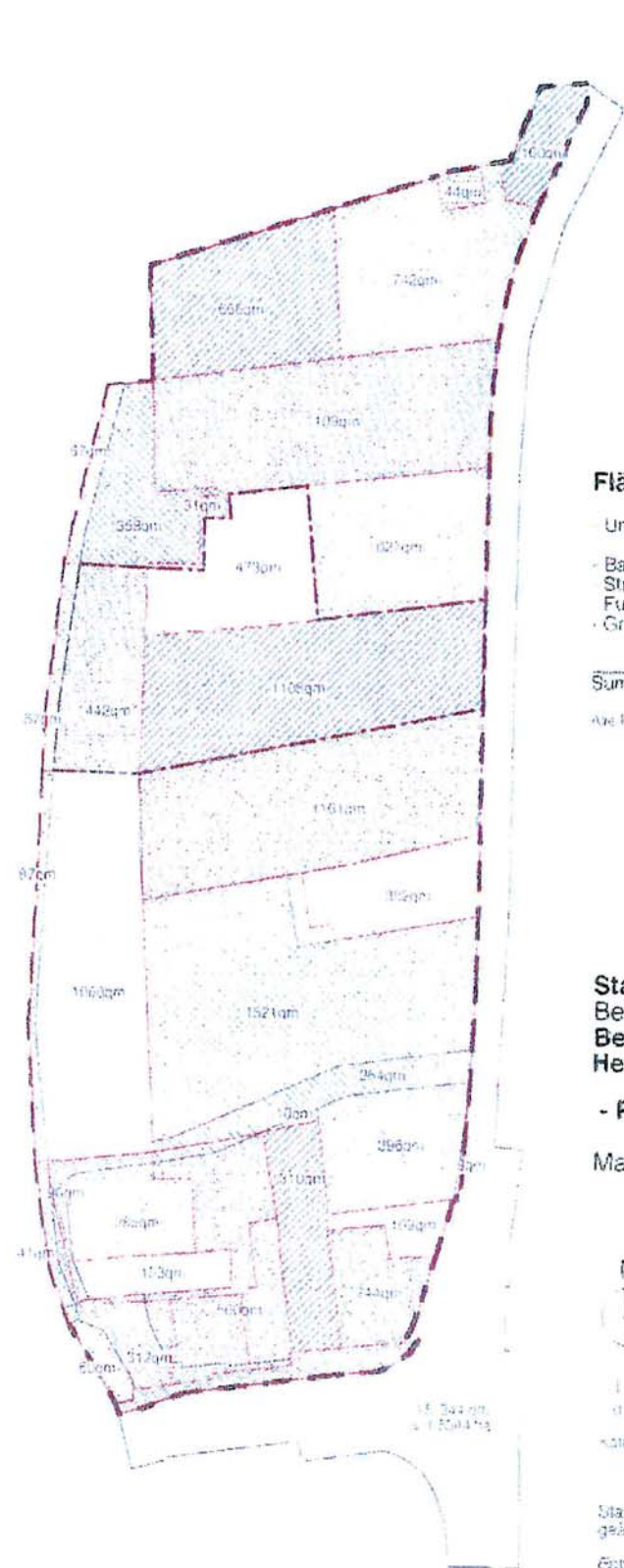


Stand: 26.07.2008  
 Entwurfsverfasser:  
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
 Regierungsbauamt  
 Agnerstraße 25 • 81541 München  
 Tel. 089/656390 • Fax. 089/652154  
 e-mail: stadt@bauamt-reiser.de-online.de

*Rudolf Reiser*

9.2 Planung Grundstücks-, Straßen- und Grünflächen

o.M



LEGENDE

- Abgrenzung Geltungsbereich "Grundstücksbilanz"
- ..... Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 102

Flächenübersicht

Umfrißt Neuordnungsflächen	12.979 qm
Baugrundstücke	11.991 qm
Straßenflächen öffentlich	264 qm
Fußwege/Platzflächen	402 qm
Grünflächen öffentlich	322 qm
<b>Summe ca.</b>	<b>12.979 qm</b>

Alle Flächen über 100qm sind anzustreichen

Stadt Mindelheim  
 Bebauungsplan Nr. 102  
 Bereich Memminger Straße /  
 Hermelestraße / Mindel



- Planung Flächen + GRZ/GFZ

Maßstab 1 : 1000



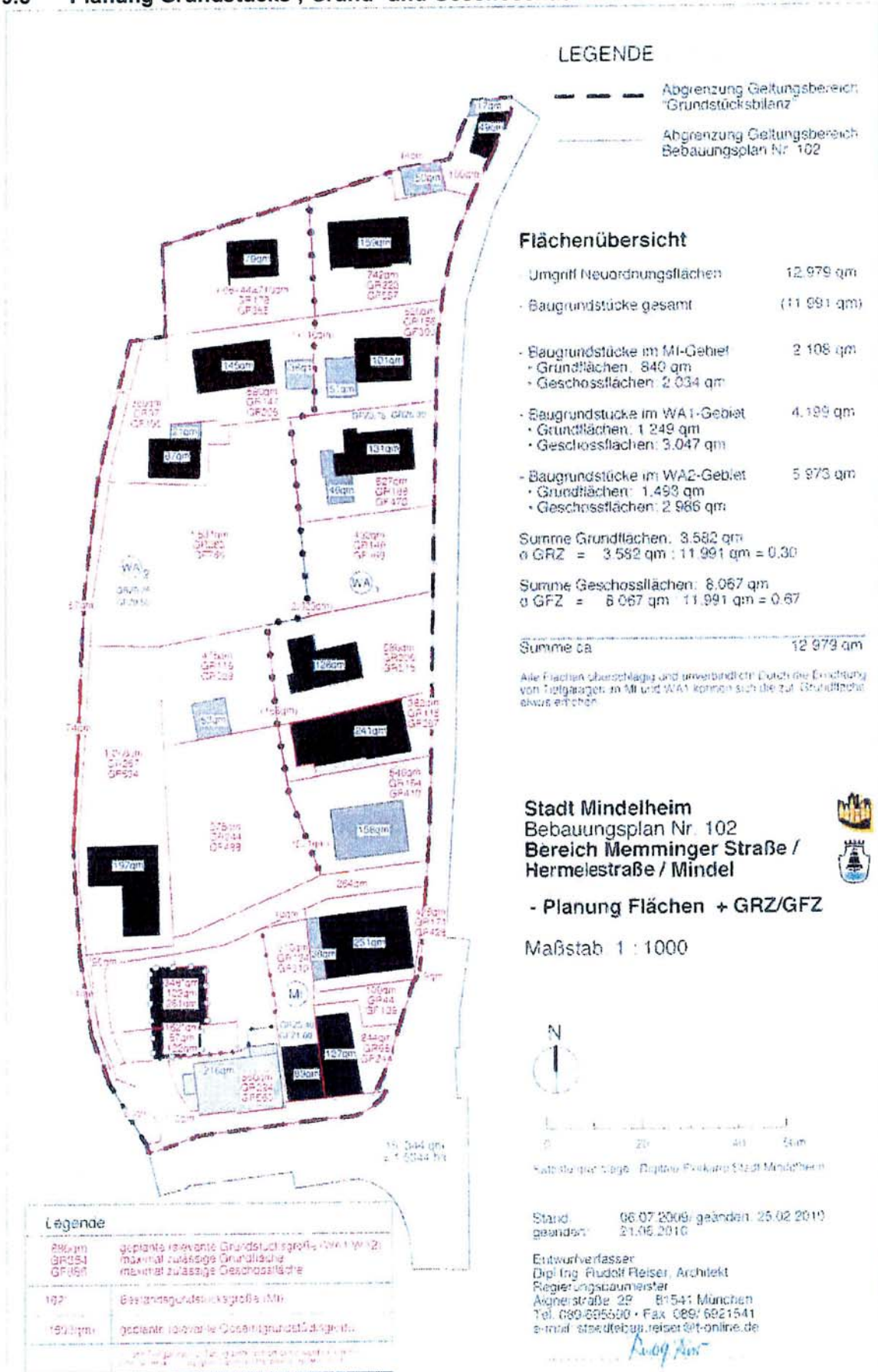
Kartenvermaßstab: Digital-Flächen Stadt Mindelheim

Stand: 06.07.2009; geändert: 20.09.2010  
 geändert: 01.05.2010

Entwurfsverfasser:  
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
 Regierungsbauverwalter  
 Aignerstraße 29 · 81541 München  
 Tel. 089/595500 · Fax. 089/5951511  
 e-mail: raas@reiser-reiser.de

9.3 Planung Grundstücks-, Grund- und Geschossflächen

o.M.



## 10.0 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 102	15.344 m <sup>2</sup>
- Umgriff Neuordnungsflächen	12.979 m <sup>2</sup>
- Baugrundstücke:	11.991 m <sup>2</sup>
- Straßenflächen öffentlich	2.629 m <sup>2</sup>
- Fuß- + Radwege/ Platzflächen	402 m <sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich	322 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Umgriff gesamt	15.344 m <sup>2</sup>

(Hinweis: teilweise überlagern sich Flächen)

## 11.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Mindelheim voraussichtlich Erschließungskosten für die Herstellung der neuen Erschließungsstraße nördlich des Mischgebietes. Darüber hinaus entstehen Kosten für den Erwerb und die Herstellung des Fuß- und Radweges direkt östlich der Alten Mindel. Da der Benutzerkreis hier nicht abgrenzbar ist und die Anlage auch gesamtstädtischen Zwecken dient, sind diese Kosten nicht umlegbar. Dies gilt wohl auch für die Aufwendungen direkt an der Memminger Straße (Gestaltung des Stadteingangs mit Baumreihe, Anlage eines „Brückenplatzes“).

### 11.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Juni 2010)

Verkehrsflächen, Straßen, Bepflanzung (ohne Grunderwerb)	
ca. 264 m <sup>2</sup> a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	26.400.- €
Beleuchtung	
1 Leuchte a 1.500.- €	1.500.- €
<b>Summe</b>	<b>27.900.- €</b>

### 11.2 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Wasserversorgung 60 lfd. m a 150.- €	9.000.- €
Abwasserkanal Baugebiet 60 lfd. m a 300.- €	18.000.- €
<b>Summe</b>	<b>27.000.- €</b>

Summe 11.1. - 11.2	54.900.- €
+ 10 % Baunebenkosten	5.490.- €
Summe netto	60.390.- €
+ 19% Mehrwertsteuer	11.474.- €
Summe brutto	71.864.- €
<b>Summe gerundet</b>	<b>72.000.- €</b>

**11.3 Kosten Stadteingang Memminger Straße** (nur Gehwegbereich nördlich mit Brückenplatz; ohne Umbau des Verkehrsknotens)

- Platzflächen (überschlägig): ca. 312 m <sup>2</sup> x 250.- €/ m <sup>2</sup>	78.000.- €
- Neugestaltung Uferbereich einschl. Mauer ca. 20 lfd.m a 750.- €/lfd.m	15.000.- €
- Grünflächen im Böschungsbereich 60 m <sup>2</sup> x 50.- €/ m <sup>2</sup>	3.000.- €
- Bepflanzung:	
5 kleinkronige Bäume mit Baumschutz a 2.000.- €	10.000.- €
2 mittelkronige Bäume als Uferbepflanzung a 500.- €	1.000.- €
3 kleinkronige Bäume vor Wohnanlage a 400.- €	1.200.- €
- 2 Poller a 400.- €	800.- €
- 4 Sitzbänke a 700.- €(einschl. Eckbank)	2.800.- €
- 8 lfd. m Sitzstufe mit Auflagen pro lfd. m 125.- €	1.000.- €
- Beleuchtung: 1 Leuchten am „Brückenplatz“ á 1.500.- €	1.500.- €
LED-Leuchten 10 lfd. m a 400.- €	4.000.- €
2 Leuchten versetzen „Brückenplatz“ á 500.- €	1.000.- €

Summe 119.300.- €

**11.4 Kosten Fußweg entlang der Alten Mindel**

(ohne Grunderwerb)

ca. 90 m<sup>2</sup> x 50.- €/ m<sup>2</sup> 4.500.- €

*Hinweis: Hier wird absichtlich keine Beleuchtung vorgesehen, da einer nächtlichen Benutzung wegen der Wohnruhe kein Vorschub geleistet werden soll.*

Summe 11.3. - 11.4	123.800.- €
+ 10 % Baunebenkosten	12.380.- €
Summe netto	136.180.- €
+ 19% Mehrwertsteuer	25.874.- €
Summe brutto	162.054.- €
<b>Summe gerundet</b>	<b>165.000.- €</b>

## **12.0 Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren**

### **12.1 Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutz, Mindelheim, Schr. v. 09.10.2009**

*Aus Sicht des Bodenschutzes sind die Planungen der Stadt sehr zu begrüßen, zumal dadurch bereits bebaute Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit kann zumindest teilweise ein weiterer neuer Flächenbedarf entfallen.*

*Im Planungsbereich selbst und in der unmittelbaren Nachbarschaft sind derzeit keine Altablagerungen und Altstandorte im Altlastenkataster Bayern eingetragen. Im Rahmen einer noch nicht abgeschlossenen Erhebung von Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ist im Planungsbereich nur eine Fläche dokumentiert: Vor dem Anwesens Memminger Straße 2, also im Bereich des Fußweges und der Memminger Straße selbst befand sich ab 1929 eine kleine Tankstelle mit einem unterirdischen 3.000 ltr Tank (nach archivischen Informationen der Stadt von 1955: „Deutsche Gasolin AG; Benzin-Zapfstelle“). Wann diese Tankstelle endgültig stillgelegt wurde und ob sich der Tank noch im Boden befindet, ist uns nicht bekannt. Die Fläche selbst ist komplett versiegelt. Ein akuter Handlungs- und Untersuchungsbedarf besteht hier damit aus unserer Sicht nicht.*

*Falls im Laufe des Verfahrens bzw. der Umsetzung der Bauleitplanung weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. auf den früheren Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auftreten sollten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Bodenschutz zu informieren. In diesem Fall richtet sich die weitere Vorgehensweise grundsätzlich nach dem Mustererlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, im Internet unter folgender Adresse abrufbar:*

*<http://www.stmuqv.bayern.de/umwelt/boden/vollzug/doc/stmi2.pdf>*

*Altlastenuntersuchungen, die im Rahmen einer Bauleitplanung notwendig sind, sind Sache der Stadt, Nr. 4.1.1.4 Abs. 3 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern vom 11.07.2000. Ob und falls ja, welche Untersuchungen erforderlich sind, ist eine Fachfrage, die gegebenenfalls mit den betroffenen Fachbehörden und mit uns abzustimmen ist.*

### **12.2 Vermessungsamt Memmingen, Außenstelle Mindelheim, Schr. v. 27.08.2009**

*Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplans im Zuge von Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt zu beantragen hat.*

*Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundeigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es emp-*

*fiehl sich deshalb, dass die Stadt nach Abschluss der Baumaßnahme beim Vermessungsamt die Wiederherstellung der Grenzmarken beantragt.*

### **12.3 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Schr. v. 18.09.2009**

Das oben genannte Planungsgebiet liegt im Bereich oder der unmittelbaren Nähe folgender eingetragener oder vermuteter Bodendenkmäler:

1. Vermutlich karolingischer Königshof, Kloster des Mittelalters und der frühen Neuzeit.  
Inv.Nr. D-7-7928-0048  
FlstNr. 75; 75/1; 155/2; 158; 159; 160; 160/2; 160/14; 160/15; 161/2; 234; 234/2; 234/4; 390/2; 390/11; 464/3; 464/6; 2471/17; 2471/18 [Gmkg. Mindelheim]
2. Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Mindelheim: ehemalige Klostervorstadt.  
Inv.Nr. D-7-7928-0050  
FlstNr. 442/10; 461; 462; 464/4; 464/6; 464/7; 464/8; 464/12; 464/13; 465/2; 465/3; 479/2; 479/3; 479/5; 479/6; 480; 480/2; 481; 481/1; 482; 482/2; 483; 484; 486; 486/2; 487; 487/2; 488; 489/2; 489/4; 489/5; 489/6; 490; 2283; 2284; 2284/6; 2871/1; 2871/2 [Gmkg. Mindelheim]
3. Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Mindelheim: Stadtbefestigung.  
Inv.Nr. D-7-7928-0052

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maßgeblich.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von Bodendenkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche Grundlagen Bodendenkmaeler d.pdf](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf)

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB



(z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008).  
[\(\[http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben\\\_Dokumentation\\\_Archaeologische\\\_Ausgrabungen.d.pdf\]\(http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben\_Dokumentation\_Archaeologische\_Ausgrabungen.d.pdf\)\)](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen.d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht frei gelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

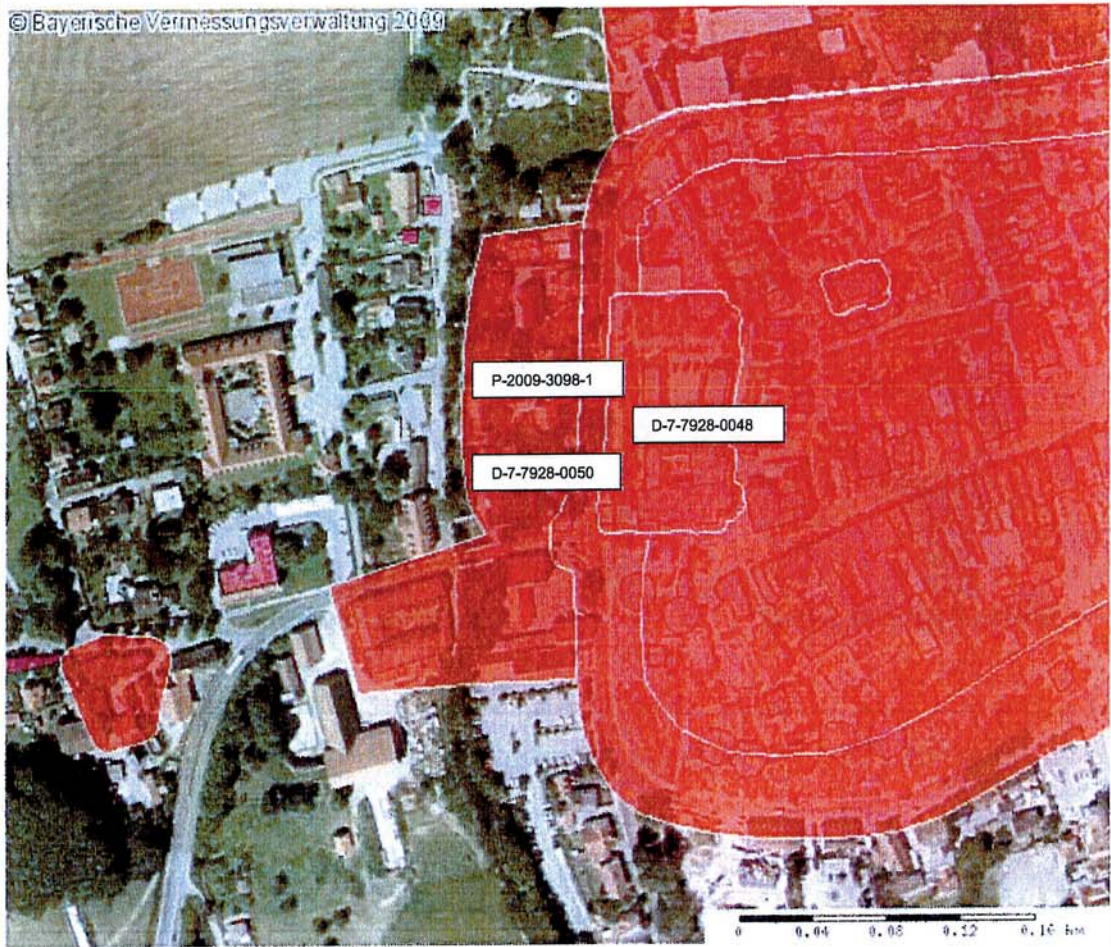
Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, wird frühzeitig und vor Durchführung der Erschließungsarbeiten erneut beteiligt.

Wir bitten, das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

### Auszug aus dem BayernViewer

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2009



#### Legende

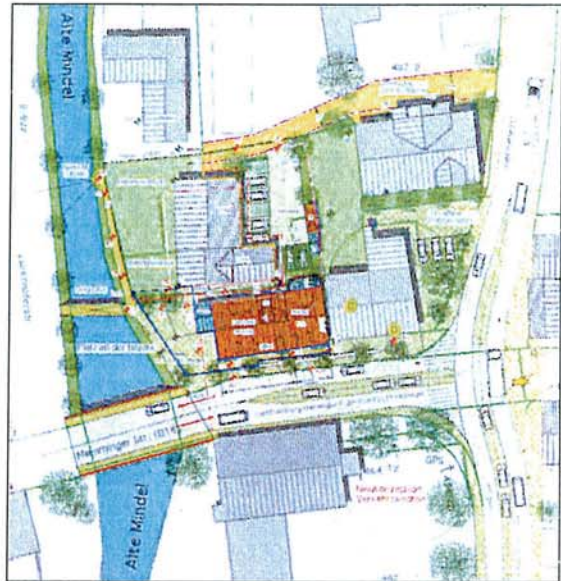
-  DOP (40cm)
-  Bodendenkmäler
-  Ensembles
-  Einzeldenkmäler (überprüft)
-  Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

Anlage: Rahmenplan für die Neubebauung nördlich der Memminger Straße

o.M.



Gesamtlösung MI-Gebiet



Zwischenlösung (offene Stellplätze)

