

---

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

---

## 13. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

„Südlich der Lechfelder Straße (ehem. St 2027)“

ENTWURF

## BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB


Fassung vom 05.10.2017

---

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
M. Sc. Sabrina Kaeschner  
M. Sc. Kathrin Undeutsch

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>F)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Planinhalt	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Artenschutz und Umweltprüfung	6

## F) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ ist die Absicht der Gemeinde die größtenteils unbebaute Fläche im Innenbereich, insbesondere mit Mehrfamilienhäusern zu überplanen.

Um dem Bedarf an Mietwohnungen gerecht zu werden, hat der Rat der Gemeinde Untermeitingen am 05.10.2017 beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Flurnummern 1504/1, 1504/2, 1505/1, 1507, 1507/7, 1507/4, 1507/3, 1507/1, 1507/2 der Gemarkung und Gemeinde Untermeitingen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 10.279 m<sup>2</sup> und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet soll vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung und der Minimierung einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Durch die Überplanung dieser Innenentwicklungspotenzialfläche kann das Grundstück belebt und in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm 2013 werden durch das Vorhaben u.a. in Bezug auf die Stärkung der Ortsmitten sowie dem Vorzug der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfüllt.

### 2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

---

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Fläche von 10.279 m<sup>2</sup>.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im

beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

### 3. PLANINHALT

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ in der Fassung vom 16.03.1970 wurde am 21.12.1970 vom Landratsamt genehmigt. Zuletzt geändert wurde der Bebauungsplan im Zuge der 12. Änderung in der Fassung vom 07.09.2017.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung und Erweiterung ersetzt diese den dort bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner rechtskräftigen 1. bis 12. Änderung.

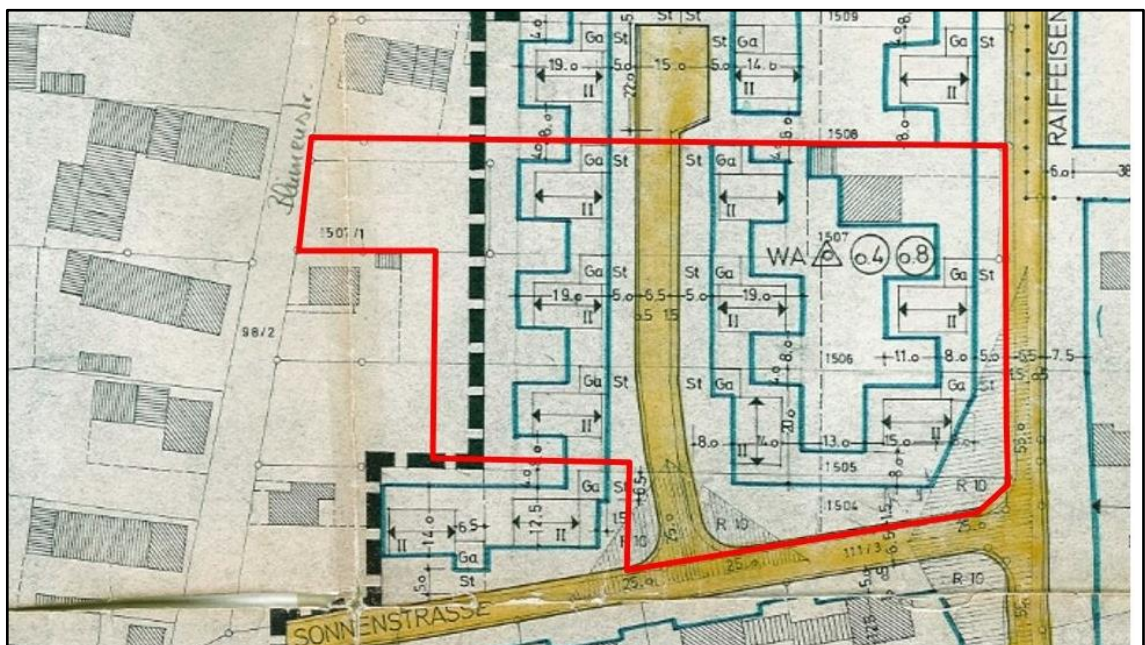


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 i. d. F. v. 16.03.1970 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Folgende wesentliche Änderungen wurden vorgenommen:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen)
- Lage der überbaubaren Grundstücksflächen
- Lage bzw. Wegfall von Straßenverkehrsflächen
- Keine Festsetzung für den Standort von Stellplätzen und Tiefgaragen

- Änderung der Dachformen und Dachneigungen
- Wegfall der Festsetzung der Firstrichtung
- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen

#### 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

---

Mit dem Bebauungsplan soll eine gebietsverträgliche Wohnnutzung vorbereitet werden. Zentrales Ziel der Planung ist die Schaffung von mehr Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich.

Um den dringend benötigten Wohnraum, insbesondere in Form von Wohnungen zu schaffen, sind im WA 1 und WA 3 höhere Gebäude, eine Erhöhung von zwei auf drei Stockwerke und damit auch eine Anhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich. Die Anzahl der Wohnungen wird jedoch begrenzt und es findet keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) statt.

Aus ökologischen Gründen sind benötigte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und ist nach je 5 zusammenhängenden Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Durch die Anlage von Tiefgaragen wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf ein geringes Maß beschränkt.

Demnach erfolgt durch die geänderten Festsetzungen kein höherer Flächenverbrauch, sondern eine Schaffung von mehr Wohnraum insbesondere durch das nun ermöglichte, dritte Stockwerk. Dieses wird im WA 1 als Staffelgeschoss festgesetzt, um eine weniger massive Erscheinung der Gebäude zu erreichen.

Das Staffelgeschoss muss lediglich im WA 1.2 nicht an allen Seiten ausgebildet werden, da hier im Norden ein Abstand von 25 m zur nächsten geplanten Bebauung eingehalten wird. Durch die Festsetzung, dass die Grundfläche des Staffelgeschosses lediglich 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf, ist jedoch im gesamten WA 1 eine deutliche Verjüngung der Gebäude nach oben hin gewährleistet.

Den getroffenen Festsetzungen für das WA 1 liegt bereits ein konkretes Vorhaben zugrunde, für das Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,5 H zwischen den neuen Gebäuden und nach Süden zum WA 2 hin festgesetzt wurden.

Gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO genügt vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der nach Art. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Die im vorliegenden Bebauungsplan im WA 1 geplanten Gebäude sind zwischen den Gebäuden und zum WA 2 hin nicht nur, aber größtenteils, mit Außenwänden von weniger als 16 m vorgesehen.

Durch die leicht versetzte Lage der Gebäude zueinander und die im Westen und Süden nur zweigeschossige Bebauung ist zwischen und auf den neu geplanten Gebäuden mit keiner unverträglichen Verschattung zu rechnen. Im WA 2 tritt durch die vorgesehene Nordlage der neuen Gebäude keine Verschattung auf.

Die nördlich und südlich an die unbebaute Fläche angrenzenden, teilweise bebauten Flurnummern 1504/1 (WA 2), 1504/2 (WA 2) und 1507 (WA 3.2) werden in den Geltungsbereich einbezogen, um auch hier eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Insgesamt ergibt sich die Möglichkeit einer dichteren Bebauung innerorts, die im Zuge der angestrebten Nachverdichtung hochwertige Wohnungen in zentraler Lage bietet.

#### Weitere Ziele:

- Steigerung der Attraktivität des Standortes
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung)
- Nutzung von Flächen im Innenbereich vor Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich
- Stärkung der Wohnnutzung in attraktiver Lage nahe dem Ortszentrum
- Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung und Schaffung einer gebietsverträglichen Wohnnutzung (u. a. Reihenhausbebauung im Norden und Mehrfamilienhäuser im Nordosten)
- reibungslose Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs mit Rücksicht auf die Immissionssituation durch Anlage von gut erreichbaren, ausreichenden ober- und unterirdischen Stellplätzen und deren Zufahrt
- Schaffung einer angemessenen Durchgrünung

## **5. ARTENSCHUTZ UND UMWELTPRÜFUNG**

---

Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt. Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist nicht zu erwarten.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Die Gemeinde Untermeitingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.