

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Ortsteil Lagerlechfeld, südl. Teil (Landkreis Augsburg)

SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

(Entwurf)

Fassung vom 02.11.2017

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 50 89 378 0
Fax: 0821 / 50 89 378 52
Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:

M. Sc. Kathrin Undeutsch, Christoph Roeder

INHALTSVERZEICHNIS

F)	BEGRÜNDUNG	2
1.	Anlass der Planung	2
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Ziele und Zwecke der Planung	11
6.	Planungskonzept / Begründung der Textl. Festsetzungen	12
7.	Immissionsschutz	16
8.	Energie	17
9.	Ver- und Entsorgung	18
10.	Flächenstatistik	18
G)	UMWELTBERICHT	19
1.	Grundlagen	19
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	26
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
6.	Beschreibung der Methodik	27
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
8.	Zusammenfassung	29
H)	ANLAGEN	30

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Grundlage für den Sanierungsbebauungsplan Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ ist die 2016 gem. § 142 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde beschlossene Sanierungssatzung.

In der Vergangenheit bis in die heutige Zeit wurden im Planbereich Wohnbauvorhaben genehmigt und errichtet- auch oder trotz der Belegenheit des Gebietes im Bereich der Fluglärmszone. Die Beurteilung erfolgte nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) mit der Folge, dass keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde oder des LRA für die Anordnung, Größe, Ausgestaltung etc. der Bauvorhaben bestand. Hinzu kam, dass die Erschließung in vielen Fällen privatrechtlich gestaltet wurde. Die dadurch bewirkten negativen Auswirkungen wurden von der Gemeinde im Rahmen der Bestandsermittlung zum Erlass der Sanierungssatzung erfasst und sind nachfolgend unter Ziffer 5 nochmals zusammengefasst. Sie bilden den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die bisherige Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB auch weiterhin Bestand hat und dass sich aufgrund dessen weitere Wohnbebauung an dem Standort entwickeln wird.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gebäudegrößen, Bauweise, Bebauungstiefen, Gestaltung etc.) wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes nachgekommen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), sowie die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umgesetzt. Neues Baurecht soll nicht geschaffen werden, da dies nicht mit den Vorgaben des Lärmschutzes zu vereinbaren wäre. Das kann die Gemeinde jedoch andererseits nicht daran hindern, für den Bestand sowie bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB Vorgaben zu treffen, welche dieses Baurecht steuert.

Die bisherige Beurteilung neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB hat insbesondere im Norden des Gebietes zu einer ungeordneten Zersiedelung mit privaten Erschließungsstraßen geführt, in denen die Ver- und Entsorgung (Kanalanschlüsse, Müllabfuhr, Straßenbeschilderung etc.) nur unzureichend gegeben ist.

Auf diese Weise sind bereits etliche Bauvorhaben genehmigt worden. Es interessieren sich auch größere Bauunternehmer für die Flächen, so dass eine Verschärfung der Situation zu erwarten ist. Weiter besteht derzeit allgemein ein höherer Baudruck bedingt durch die Lage am Immobilienmarkt. Es ist folglich davon auszugehen, dass sich kurz- bis mittelfristig eine weitere Bebauung entwickeln wird und ohne deren Steuerung eine Verschärfung der ermittelten städtebaulichen Missstände eintritt.

Mit dem Bebauungsplan soll dieser Fehlentwicklung entgegengewirkt werden indem die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches durch den Sanierungsbebauungsplan erhalten und deren Infrastruktur verbessert wird. Gleichzeitig soll eine nach § 34 BauGB derzeit bereits mögliche Bebauung gesteuert werden, indem Vorgaben für die maximale Gebäudegröße, Anzahl der Wohneinheiten, Stellung der Gebäude (über die Vorgabe der Mindest- bzw. Maximal –Bebauungstiefen) und Mindestgrundstücksrößen getroffen werden. Dadurch wird eine weitere Bebauung maßvoll ermöglicht und die Erschließung für diese gelenkt und dadurch planvoll gesichert.

Im Norden grenzt weitere Wohnbebauung an das Gebiet an und durch die Lage an der B17 sind eine gute Erschließung und eine räumliche Nähe zu gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben gegeben.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes, der eine Fläche von etwa 109.600 m² (ca. 11 ha) umfasst, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1439/145 - 194, 1439/218, 1439/283 - 284, 1439/293, 1439/295 - 297, 1439/303 - 306, 1439/333, 1439/392, 1439/387 - 388, 1439/393-397, 1439/400 - 402, 1439/404 - 405, 1439/407 - 420, 1439/441 - 444, 1439/449 - 451, 1439/467 - 468, 1439/470, 1439/476 – 477 und 2223/400 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1439/82, 2223/1 und 2223/399.

Alle Grundstücke gehören zur Gemeinde und Gemarkung Untermeitingen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Lagerlechfeld und gehört zur Gemeinde Untermeitingen, während der nördliche Teil von Lagerlechfeld der Gemeinde Graben zugeordnet wird. Im Norden des Ortsteils liegt Kleinaitingen und im Osten der Militärflugplatz „Fliegerhorst Lechfeld“ und weiter östlich die Lechauen. Auf Grund des Flugplatzes befindet sich das Plangebiet vollständig in der Lärmschutzzone B (> 67 dB (A) bis 75 dB (A)). Im Süden des Ortsteils Lagerlechfeld liegt Klosterlechfeld und südwestlich Untermeitingen.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M. (Digitales Orthofoto: © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet selbst wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Wohnbauflächen
- Im Osten durch die Röhstraße und das östlich an die Röhstraße angrenzende Biotop Nr. 7831-1002 mit Einzelgehölzen und Buschgruppen. Im Nordosten trennt zudem eine Grünfläche mit Nutzungstyp „Dauerkleingärten“ die Röhstraße vom Biotop
- Im Süden durch einen Feldweg und das südlich daran angrenzende Biotop Nr. 7831-1002 (im Flächennutzungsplan noch als Flächen für die Landwirtschaft deklariert)
- Im Westen durch die Bundesstraße 17 bzw. die der B17 vorgelagerte Grünfläche einschließlich der dort errichteten Schallschutzwand

2.3 Bestandssituation

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist nahezu eben.

Die Flächen werden derzeit mehrheitlich als Wohnbauflächen (WA) mit weiträumiger Bebauung genutzt. Die mehrheitlich langgestreckten Flurnummern mit Längen von ca. 85 bis 100 m sind mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut. Die überwiegend straßenabgewandten Privatgärten sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen mit Sträuchern und Bäumen angelegt.

Südlich der Tutschekstraße ist ein kleiner Teil des Gebietes dichter bebaut und gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Das östlich und südlich des Gebietes liegende Biotop Nr. 7831-1002 erstreckt sich zu einem kleinen Teil auch in den Geltungsbereich hinein. Dies betrifft die Fl.-Nr. 2223/400 vollständig.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Untermeitingen besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 23.02.1999 gem. § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und zuletzt im Oktober 2015 in der zehnten Änderung geändert wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die für den Sanierungsbebauungsplan Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ zu überplanende Fläche überwiegend als Wohnbaufläche mit weiträumiger Bebauung dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Norden, das Gebiet des ehemaligen Haus Richthofen, ist als Mischgebiet ausgewiesen.

In der weiteren Erschließung sind geringfügige Abweichungen durch die neuen Verkehrsflächen innerhalb der Wohnbauflächen zu erwarten, welche allerdings nicht ausschlaggebend für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sind.

Durch die niedrige GR und den Erhalt der starken Durchgrünung ist eine weiträumige Bebauung weiterhin gegeben. Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

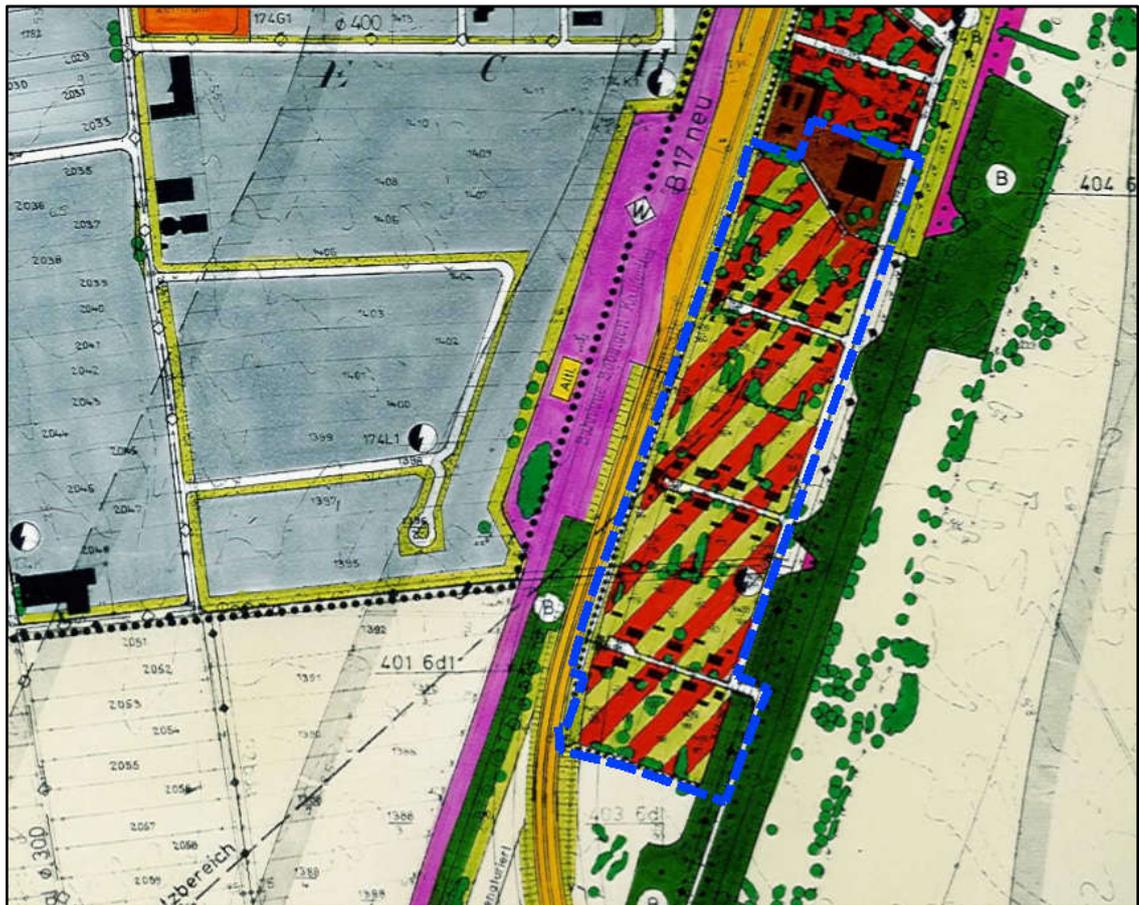


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Entwicklung der Gemeinde, die Zunahme der Bevölkerungszahl, insbesondere durch Flüchtlinge und Vertriebene der Nachkriegsjahre, machte ab dem Jahr 1956 die Bereitstellung von weiterem Bauland erforderlich. Eine Bauleitplanung wurde zu der Zeit noch nicht ausgeführt, da das Bundesbaugesetz erst am 30. Oktober 1960 in Kraft trat.

Als erster Schritt wurde in der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan über das Gebiet der ‚Nebenerwerbssiedlung‘ gelegt, mit der Zielsetzung „Wohnnutzung mit weiträumiger Bebauung“.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Areal wurde von der Gemeinde seit 1970 angestrebt, war aber aufgrund der Lage des Areals in der Fluglärmszone B nicht möglich. Um den Wünschen der Anlieger Rechnung zu tragen, wurden ab 1990 vereinzelte Bauvorhaben zur Nachverdichtung genehmigt.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt nach § 34 BauGB und lässt eine Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung zu, mit der Option sich in der nahen Umgebung einzufügen, das Ortsbild und gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Abweichungen sind möglich. Weitere Auflagen bzw. Regelungen gibt es nicht.

Mit Inkrafttreten der FlugLärmV L fällt der Bebauungsplanumgriff aus dem Lärmschutzbereich des Flughafens heraus. Da jedoch nicht absehbar ist, wann dies genau geschehen wird und sowohl die städtebaulichen Missstände möglichst zeitnah behoben als auch der dringenden Wohnbedarf baldmöglichst gedeckt werden soll, wurde nach einer alternativen Lösungsmöglichkeit gesucht.

Aus diesem Grund ist nach eingehender Rechtsberatung der Entschluss gefallen, über Sanierungsrecht eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in verschiedenen Belangen zu erreichen. Dazu wurde die OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung vorab von der Gemeinde mit vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) beauftragt. Im Zuge der Untersuchungen hat die Gemeinde drei Bürgerbeteiligungen durchgeführt und gemeinsam mit den Bürgern Ziele zur Bebauung und Erschließung ausgearbeitet, die nun im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ umgesetzt werden sollen.

Bestehende Baumaßnahmen unterliegen dem Bestandsschutz und vorhandene Genehmigungsbescheide sind weiterhin gültig.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Lagerlechfeld ist der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld und dem schwäbischen Landkreis Augsburg zugehörig. Der Ortsteil liegt etwa 25 Kilometer südlich der kreisfreien Großstadt Augsburg. Die verkehrliche Anbindung ist über die durch den Ortsteil verlaufende Bundesstraße 17 gesichert.

Bei der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ sind für den Ortsteil Lagerlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 9 zu beachten:

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Untermeitingen ist laut LEP 2013 dem Allgemeinen ländlichen Raum sowie der Region Augsburg (9) zugehörig.

Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP 2013

Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z.T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Untermeitingen mit ihren Ortsteilen innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und besitzt eine Mittelpunktfunktion. Darüber hinaus gilt Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum.

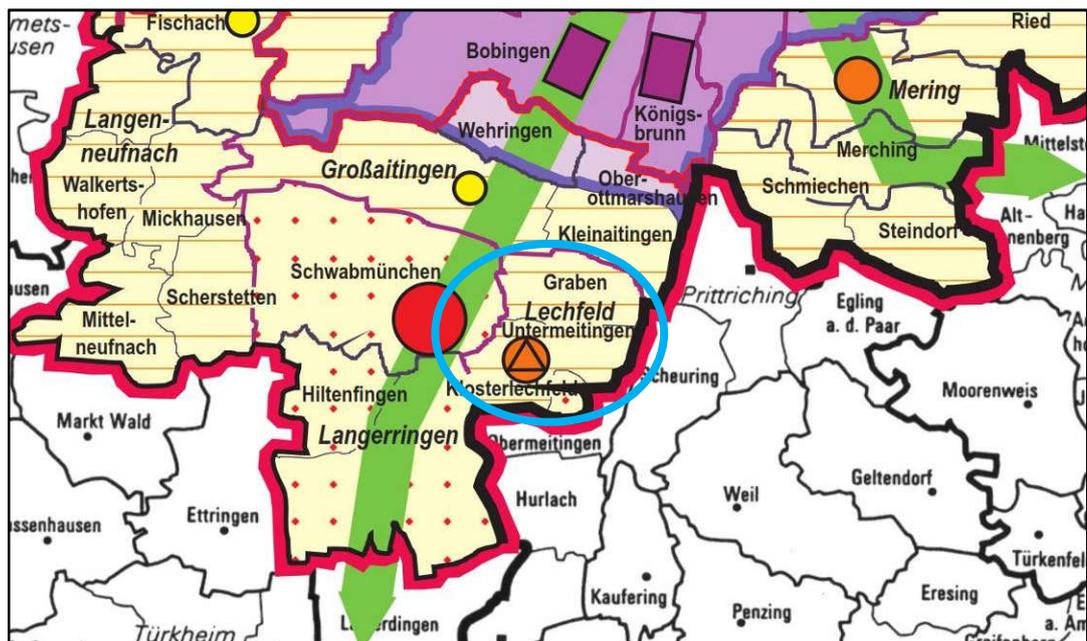


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan gibt Aussagen zur Natur und Landschaft. Lagerlechfeld selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet, aber östlich an das Plangebiet grenzt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen soll.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) wiesen nach, dass die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets angebracht war. Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB wurden städtebauliche Missstände nachgewiesen, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen liegt im öffentlichen Interesse (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Die städtebaulichen Missstände betreffen insbesondere:

- ungeordnete Bebauung
- private, oft unbefestigte, schmale und unzureichend beleuchtete Erschließungen mit unklaren Rechtsverhältnissen
- veraltete Wasser- und Abwasserleitungen, Stromversorgung über Freileitungen, fehlende Gasanschlüsse

Eine ungeordnete Bebauung sowie eine private Erschließung weisen der mittlere und südliche Teil des Baugebiets „ehemaliges Haus Richthofen“ auf, das nördlich der Nebenerwerbssiedlung liegt. Dort ist eine heterogene Struktur vorhanden, ähnlich einer Zersiedelung. Auch sind nachträglich gebaute Gebäude auf abgeteilten Flurstücken entstanden, die nicht an die öffentliche Erschließung angebunden sind. Um einer Verschlimmerung des Zustands entgegenzuwirken, wird dieses Gebiet ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Eine weitere geordnete, einheitliche sowie gestalterisch und qualitativ hochwertige Nachverdichtung des Gebietes kann nur durch eine planungsrechtliche Steuerung und geregelte Erschließung stattfinden.

Der gemeindlichen Anforderung zur Sicherstellung erforderlicher Feuerwehrezufahrten soll durch eine geordnete Erschließung mit Festsetzung der Zulässigkeit von Grundstückszufahrten über öffentliche Straßen Rechnung getragen werden. Somit kann sichergestellt werden, dass die Rettungswege auf Privatgrund eine Länge von 50 m nicht überschreiten und die Notwendigkeit einer Feuerwehrezufahrt auf den Grundstücken vermeiden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung folgende Ziele für die weitere Entwicklung der „Nebenerwerbssiedlung“ erarbeitet:

- Bewahrung des Siedlungscharakters
- verträgliche wohnbauliche Nachverdichtung
- Schaffung von attraktiven Aufenthaltsräumen
- Sicherung und Erweiterung einer städtebaulich geordneten Erschließung
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Verbesserung der ÖPNV-Verbindung

Es sind Regelungen zum Schutz der bestehenden Gebäude, Nebengebäude und Nutzungen vorgesehen.

Den heutigen Wohnwünschen entsprechend, sollen Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken mit Mindestgrößen von 500 m² errichtet werden.

Dabei soll der Sanierungsbebauungsplan zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleisten.

6. PLANUNGSKONZEPT / BEGRÜNDUNG DER TEXTL. FESTSETZUNGEN

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht, gemäß dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung, im Bereich des Plangebietes eine lockere Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften vor. Im Hinblick auf die Bedenken der Träger öffentlicher Belange (Reg. v. Schwaben und LRA) wurde dabei auf die Festsetzung eines Baugebiets verzichtet sowie sämtliche Festsetzungen darauf abgestellt, dass kein zusätzliches Baurecht entsteht, sondern nur ein derzeit bestehendes Baurecht gesteuert wird. es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Für die Maßstäbe der Bebauung, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt damit im Übrigen § 34 oder § 35 BauGB. Die Einordnung und Prüfung der grundsätzlichen Bebaubarkeit sowie der Art der Bebauung trifft somit nach wie vor nicht der Bebauungsplan, sondern das LRA Augsburg.

Dementsprechend werden auch keine Baufenster mehr festgesetzt, sondern Bebauungstiefen vorgegeben, welche dann den Standort der Hauptgebäude im Rahmen des § 34 BauGB vorgeben, gleiches gilt für die maximale Größe der Gebäude, Anzahl der WE usw.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zukünftig über die östlich verlaufende Röhstraße und die bestehenden drei Stichstraßen sowie den Bau von vier weiteren öffentlichen Straßen.

Das **Konzept der Erschließung** wurde dabei abschnittsweise erarbeitet und festgelegt und ist somit auch isoliert in sich räumlich und funktional wirksam und von der Gemeinde gewollt.

Dabei ist es allgemein nicht Ziel, jegliche Bebauung in 2. Reihe über private Erschließungsstiche zu verhindern, sondern im Sinne einer angemessenen und moderaten, die Eigentümer -soweit wie zur Erreichung der Ziele möglich- nicht belastenden Methode, eine vernünftige **Grundstruktur an öffentlichen Erschließungsflächen / Straßen** zu schaffen, an welche sich dann ein Netz an privaten Erschließungen anhängen kann und welche dieses Netz auch tragen kann.

Das erfordert einerseits, öffentliche Straßen in bislang private Gärten / Grundstücksbereiche zu führen, andererseits, Zuordnungen der Erschließung zu diesen öffentlichen Straßen festzulegen, um zu sichern, dass das Planungskonzept auch umgesetzt wird. Die dadurch bedingten Eingriffe in privates Eigentum werden von der Gemeinde erkannt und in die Abwägung mit den von der Planung verfolgten Zielen mit

entsprechendem Gewicht eingestellt und gewürdigt. Dabei wurden vorweg **Bestandsgebäude** aus den Vorgaben zur Erschließung ausgenommen, da hier keine sinnvolle Steuerung mehr möglich und notwendig ist. Zudem genießen sie auch Bestandschutz.

Für die „verbleibenden“ Bereiche der bislang unbebauten Grundstücke ergeben sich folgende Erwägungen:

Zunächst war die Gemeinde gehalten, nicht die subjektiven Wünsche des derzeitigen Grundstückseigentümers als Maßstab ihrer Wertung zu setzen, sondern vielmehr muss sie auch und gerade über diesen subjektiven Blickwinkel hinaus bewerten, welche Vor- und Nachteile mit den Festsetzungen für die privaten Grundstücke verbunden sind. Dabei war/ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Festsetzungen derzeit bereits bebaubare Grundstücke in ihrer Bebauung zeitlich verzögert werden können, wenn die für die Erschließung vorgegebene Straße noch nicht errichtet sein sollte. Die Gemeinde hält eine solche zeitliche Verzögerung im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele (vgl. oben) jedoch für zumutbar bzw. zur Erreichung der Ziele unumgänglich, wird deswegen jedoch mit entsprechendem Nachdruck auch die Umsetzung des Bebauungsplans angehen und notfalls auch den Grunderwerb über ein Umlenungsverfahren oder vorläufige Besitzweisungen durchsetzen. Dies gebietet ihr bereits der vorbeschriebene private Belang der Grundstückseigentümer, welche ihre Grundstücke bebauen wollen, dies aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig ausschließlich über die neuen Erschließungsstraßen machen können.

Dabei war auch zu berücksichtigen, dass die öffentlichen Straßen unmittelbar der Erschließung der angrenzenden Bauflächen und damit den betroffenen privaten Grundstücken dienen, mithin keine Straßenlandenteignung für übergeordnete Verkehrsträger erfolgt. In der Bilanz der gegenläufigen Belange ist aus Sicht der Gemeinde im Ergebnis der Abwägung dem Erschließungskonzept des Bebauungsplans der Vorzug zu geben.

Im Einzelnen:

a) der **nördliche Bestandsbereich** (nördlich der Planstraße A) erhält keine Vorgaben zur Erschließung, da er weitgehend bebaut ist. Nur die Planstraße A wird aus dem Bestand als private Erschließungsstraße in die öffentliche Verkehrsfläche übergeführt, wodurch sich die Erschließungssituation für noch unbebaute Bereiche aber auch den vorhandenen Bautenstand verbessern wird: Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bereitet den Weg für den Erwerb und anschließenden Bau einer tauglichen Straße nach aktuellen Anforderungen an den Straßenbau, einer Widmung als öffentliche Straße und damit einerseits die Schaffung einer gesicherten Erschließung im Sinne des Art 4 BayBO, wie auch die Möglichkeit einer Beschilderung nach StVO mit allen damit verbundenen Vorteilen, wie Verkehrssicherheit etc. Die Zufahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge wird ebenfalls auf eine rechtlich gesicherte Grundlage gestellt.

b) der **Bereich südlich der Planstraße A** wird bis zu einer Tiefe von 50 m – und damit 2 reihig- (soweit nach § 34 BauGB eine Bebauung dort zulässig ist) zukünftig auf die Planstraße A verwiesen, da deren Ausbauzustand auf diese Bebauung abgestellt wird. Eine Ausnahme stellt die Flur-Nr. 1439/148 (Haus-Nr. 41) dar, da eine Verbindung nach Norden auf eigenem Grund aufgrund von Grundstücksteilungen nicht mehr möglich ist.

Soweit **Bereiche** betroffen sind, welche **unmittelbar an die Röhstraße angrenzen**, erfolgt durch den Bebauungsplan keine Zuweisung für die Erschließung, soweit dies eine Tiefe von max. 22 m betrifft. Dies folgt der bislang entlang der Röhstraße vorhandenen Bebauungstiefe.

c) der **Bereich nördlich der bestehenden Sudetenstraße** wird im Ergebnis wie bisher auf die Sudetenstraße zugeordnet. Dadurch wird die vorhandene einzeilige Struktur erhalten.

d) dem gleichen Konzept folgt die Ordnung im **Bereich südlich der Sudetenstraße** bis zu einer Bautiefe von 25 m.

e) für den **Bereich von mehr als 25 m Tiefe (= nördlich der Planstraße B) wie auch südlich der Planstraße B** erfolgt eine Zuordnung der Erschließung auf die neue Planstraße B nach Süden, ebenfalls vor dem Hintergrund, dass diese so konzipiert wird, dass sie die hinzukommende Bebauung auch in 2-reihiger Ausführung abdecken kann. Die Erschließungsführung im Bereich der Planstraße B stellt dabei eine der sensibelsten Bereiche des Erschließungskonzepts dar, da hier teilweise Grundstücke betroffen sind, welche bereits erschlossen sind und damit keinen unmittelbaren Vorteil aus der Planung erhalten, jedoch Straßengrund abtreten sowie Erschließungskosten tragen sollen. Dies wird verständlicherweise aus Sicht der betroffenen Grundstückseigentümer abgelehnt. Die Gemeinde hat jedoch auch hier die gesamten von der Planung betroffenen Belange zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine andere Erschließung des inneren Bereichs als die im Bebauungsplan dargestellte nicht möglich bzw. sinnvoll ist, wenn eine Entlastung der vorhandenen Sudetenstraße sowie eine Zuordnung der neuen Bebauung auf eine neue Erschließungsstraße erfolgen soll. Auch widerspricht es den Zielen des Bebauungsplans sowie der Sanierungsmaßnahme, wenn in diesem Bereich nach wie vor ausschließlich auf private Erschließungen gesetzt würde. Schließlich hat die Gemeinde eben nicht nur die Interessen einzelner Eigentümer zu befolgen sondern muss eine Gesamtabwägung treffen.

Es steht dabei wie auch allgemein außer Frage, dass die Errichtung öffentlicher Straßen zu **Kosten der Anlieger** führen wird. Das ist ein Zwangswechsel den die Gemeinde nicht verhindern kann. Es soll jedoch durch eine behutsame zeitliche Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen erreicht werden, dass Beiträge zeitlich gestaffelt anfallen, ohne gleichzeitig eine rasche Erschließungsfunktion aus den Augen zu verlieren. Sprich: die Straßen sollen so rasch wie möglich in einem gebrauchstauglichen Zustand eventuell abschnittsweise errichtet werden, um die notwendige Erschließungsfunktion zu vermitteln, beitragsmäßige Kostenlast jedoch erst mit endgültiger Herstellung entstehen wird.

Hinzu kommt, dass -nach Einschätzung der Gemeinde- objektiv betrachtet die Schaffung einer öffentlichen Erschließungsinfrastruktur auf den Wert der Grundstücke im Plangebiet einen positiven Einfluss haben wird, auch wenn dies subjektiv bei einzelnen Betroffenen nicht den Eindruck haben sollte.

f) für den **Bereich nördlich und südlich der bestehenden Bayernstraße sowie nördlich und südlich der bestehenden Schlesierstraße** bis zur jeweils angegebenen

Tiefe folgt das Erschließungskonzept dem Prinzip der bestehenden Straßen, wie in c) und d) dargelegt, bildet folglich den Bestand ab.

g) für den Bereich **südlicher (= nördlich der Planstraße C) und südlich der Planstraße C** ergeben sich die gleichen Erwägungen, wie sie für den Bereich der Planstraße B angestellt wurden (vgl. Ausführungen zu e)).

h) der Bereich **nördlich der Planstraße D** wird ebenfalls im Bereich einer möglichen zukünftigen Bebauung in einer Tiefe von 60 m auf die neue Planstraße gebunden. Die Flächen können von der Immobilien Freistaat Bayern demnächst erworben werden. Für die Flur-Nr. 1439/468 (Haus-Nr. 7b) existiert eine genehmigte Bauvoranfrage mit Erschließung nach Norden und die Grunddienstbarkeiten sind beurkundet.

Durch die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 500 m², von der im berechtigten Einzelfall nach unten abgewichen werden kann (z. B. aufgrund von Straßenabtretungen), soll eine weitere kleinteilige Zersiedelung vermieden werden.

Die Festsetzung von zwei Gebäudetypen ermöglicht eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur. Es sind zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern oder mit steilem Dach und ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichen Dachformen der Nachfrage entsprochen.

Durch die Abstimmung der Gestaltung bei Doppelhaushälften wird erreicht, dass diese wie ein einheitlicher Baukörper wirken. Ebenso wie die Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dacheindeckungen, Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten verhindert dies ein Verunstalten und dient einem ruhigen, harmonischen Einfügen der einzelnen Gebäude in das Gesamtbild des Wohngebiets. Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu.

6.2 Sonstiges Verkehrskonzept

Die östlich verlaufende Röhstraße bindet das Plangebiet nach Norden an die Lagerlechfelder Straße und die B17 sowie nach Süden an die Südlagerstraße und weiter über die Brücke zur Querung der B17 an Klosterlechfeld oder über die vor der Brücke nach Osten abzweigende Straße an die Staatstraße 2027 an.

Die im Plangebiet von der Röhstraße abgehenden, bestehenden Stichstraßen Sudenten-, Bayern- und Schlesierstraße werden mit ihren Versorgungsanlagen saniert. Für die Röhstraße besteht derzeit kein Sanierungsbedarf. Eine Veränderung der Straßenbreite ist nicht vorgesehen.

Die neu entstehenden öffentlichen Stichstraßen A, B, C und D unterstützen eine geregelte, städtebauliche Entwicklung und eine verträgliche Nachverdichtung unter Wahrung des Siedlungscharakters. Sie werden mit einer Breite von 6 m parallel zu den bestehenden Erschließungsstraßen angelegt und jeweils im Westen mit einer Wendeanlage (Durchmesser 16 – 22 m) ausgestattet, um Müllfahrzeugen ein problemloses Einfahren, Wenden und Ausfahren zu ermöglichen.

Eine verkehrliche Erschließung der Hinterliegergrundstücke (sog. zweite Reihe) über private Verkehrsflächen zu den Bestandsstraßen ist nicht zulässig. Im Sinne einer geordneten Erschließung sollen die rückwärtigen Grundstücke nur über die neu zu errichtenden Stichstraßen erschlossen werden.

6.3 Grünordnungskonzept

Private Grünflächen

Durch die bestehende, weiträumige Bebauung des Plangebietes sind zahlreiche Einzelgehölze und Gehölzgruppen in den Innenbereichen der langgestreckten Hausgärten vorhanden. Der Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten. Im Zuge der Bebauung entfernter Gehölzbestand ist entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

Die Festsetzungen sollen vor allem dem Erhalt des Gebietscharakters dienen.

Versiegelung

Die Versiegelung durch private Verkehrsflächen wird auf ein Minimum beschränkt und ist mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Rasengittersteinen geplant. Dies dient im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser einer Minimierung des Flächenverbrauchs.

Mit der Festsetzung einer GR soll einer Versiegelung entgegengewirkt und Raum für Grünflächen gesichert werden.

Öffentliche Grünflächen

Das Biotop auf Fl.-Nr. 2223/400 wird erhalten.

Auf Fl.-Nr. 1439/218 soll ein Spielplatz errichtet werden.

6.4 Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Militärflughafen

Die Festsetzungen unter Pkt. 12.2 regeln den baulichen Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms bis zum Inkrafttreten der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld (Fluglärmschutzverordnung Lechfeld – FlugLärmV L).

Mit Inkrafttreten der FlugLärmV L fällt der Bebauungsplanumgriff aus dem Lärmschutzbereich des Flughafens heraus. Dies hat zur Folge, dass in diesem Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms mehr notwendig sind.

Bis dahin müssen Bauanträge sich jedoch an den festgesetzten baulichen Mindest-Schallschutz halten.

7.2 Bundesstraße 17

Zum Schutz der Anwohner in der Nebenerwerbssiedlung vor Lärmemissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 17 besteht eine Schallschutzmauer.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Untermeitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendige Sanierung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist für die nächsten Jahre geplant (siehe Anlage 1: Vorbereitende Untersuchungen, Pkt. 4.17).

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lechwerke (LEW). Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist durch das Schwaben Netz GmbH Erdgas evtl. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Die Telekommunikationsanschlüsse werden durch die Telekom verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Lechfeld.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Gemeinde Untermeitingen sichergestellt und erfolgt im Trennsystem.

Die Müllabfuhr ist zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg geregelt.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	109.600 m²	100,0 %
1. Siedlungsflächen	92.124 m²	84 %
2. öffentliche Verkehrsflächen	14.338 m²	13,0 %
3. öffentliche Grünflächen (Bestand)	3.138 m²	2,9 %
3.1 Biotop	2.704 m ²	2,5 %
3.2 Spielplatz	434 m ²	0,3 %

G) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in der Begründung dargestellt, sollen durch die Sanierung des bestehenden Baugebiets „Nebenerwerbssiedlung“ im Süden des Ortsteils Lagerlechfeld nach § 34 oder § 35 BauGB zulässige Bauvorhaben geordnet und städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Flächengröße von insgesamt 109.600 m² und liegt auf nahezu ebenem Gelände. Es ist von einer starken Durchgrünung und einer flächensparenden Erschließung von Osten über Stichstraßen geprägt.

Der genaue Umfang und die Art der Bebauung sind den vorangehenden Textteilen und der Planzeichnung zu entnehmen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 4 der Begründung dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits entsprechend der teils vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Norden, das Gebiet des ehemaligen Haus Richthofen, ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Durch die niedrige GR und den Erhalt der starken Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ist eine weiträumige Bebauung weiterhin gesichert.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Natura2000 Gebiete betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 1 km östlich liegende FFH-Gebiet „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ (ID 7631-372) und das ebenfalls ca. 1 km östlich liegende Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Nord“ (LSG-00419.01) zur Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur nördlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben 1 bis i, beschrieben.

Auf die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) wird unter Punkt 8 der Begründung eingegangen.

Die beim Bau des Wohngebietes erzeugten Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten. Auf die spätere Ver- und Entsorgung des Wohngebietes wird unter Punkt 9 der Begründung eingegangen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestandsaufnahme:

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Buchenwald. Der Geltungsbereich stellt sich als weiträumige Wohnbebauung mit wertvollen Vegetationsstrukturen in Form zahlreicher Bäume und Sträucher dar.

Unmittelbar im Osten und Süden an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 7831-1002. Dieses erstreckt sich zu einem kleinen Teil in den Geltungsbereich hinein. Dies betrifft Fl.-Nr. 2223/400 vollständig, die jedoch in ihrem Zustand nicht verändert wird.

Es sind somit keine gemäß Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope direkt durch die Planung betroffen.



Abb. 5: Biotopkartierung (Digitales Orthophoto: © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen.

Heckenbrütende Vögel finden im angrenzenden Biotop und den Grünstrukturen der Lechauen Bruthabitate. Stelz- und Greifvögel sowie Beutegreifer finden gute Nahrungsmöglichkeiten in den mehrere hundert Hektar großen Flächen des nicht mehr genutzten Flughafenbereichs, der nun als Dauergrünland und Erholungsfläche dient.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es während der Bauzeit zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Durch die geplante, lockere Wohnbebauung und die niedrige GR ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen weiterhin groß.

Die Strukturvielfalt, die Artenvielfalt und die potentiellen Habitate werden größtenteils erhalten. Gemäß den Festsetzungen muss der Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, artengleich und entsprechend der vorhandenen Pflanzqualitäten innerhalb des Baugebietes ersetzt werden. So bleibt die Bedeutung der vorhandenen und zukünftigen Vegetation als Bruthabitat und Ansitzwarte erhalten.

Es ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Wohnnutzung entsteht ein geringfügig erhöhtes Störungspotential für Vögel und Kleinsäuger. Die ggf. betroffenen Arten können auf das angrenzende Biotop, die weitläufigen Grünflächen und die Lechauen ausweichen.

Bewertung:

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt zwischen den Auenbereichen der Wertach und des Lechs auf der würmzeitlichen Niederterrasse (hier lagern Reste ehemaliger Flusstalböden, die nach weiterer Eintiefung der Flüsse am Hang zurückblieben).

Der Boden besteht im Großteil des Planungsgebietes fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführenden Lehm über Carbonatsand- bis - schluffkies (Schotter).

Es ist von keiner Vorbelastung der Böden auszugehen.

Es ist kein besonders schützenswerter Bodentyp von der Planung betroffen, die Fläche hat folglich geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Sanierung des Baugebietes kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten) zu einer teilweisen flächenhaften Versiegelung von Boden. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Bewertung:

Aufgrund der Versiegelung und zu erwartenden Bodenauffüllungen / Abgrabungen / Einschnitte sind die Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu bewerten.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass der Planungsumgriff sowie die Umgebung weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich

gekennzeichnet ist. Lediglich in ca. 3,0 km Luftlinie Entfernung Richtung Osten befindet sich der Lech, ein Fließgewässer Erster Ordnung.

Die bestehende weiträumige Wohnbebauung führt durch die in den Gärten vorhandenen Gehölze und Rasenflächen zu einer hohen Grundwasser-neubildungsrate.

Die Planungsfläche hat geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Es kommt zu keinen baubedingten Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern. Je nach Jahreszeit und Witterung ist während der Bauarbeiten periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Anlagebedingt kommt es durch Flächenversiegelungen zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z. B. geringer Versiegelungsgrad, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, private Regenrückhaltmaßnahmen) gemindert.

Bewertung:

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen und die niedrige Beeinflussung des Schutzgutes sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Durch die vorhandene Wohnbebauung, die tiefe Lage der B17 (Geländesprung zum Plangebiet) und die Schallmauer östlich entlang der B17 wird der Luftaustausch im Westen des Plangebiets bereits stark ausgebremst.

Der Militärflughafen im Osten mit seinen mehrere hundert Hektar großen, offenen Wiesenflächen ist ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet. Weitere kühle Frischluft entsteht in den 3 km entfernten Lechauen und in dem dort vorhandenen Auwald und Wald. Da das Gelände östlich des Lechs rasch um etwa 25 m ansteigt, die Geländeerhebung zum Plangebiet hin jedoch nur sehr graduell um etwa 8 – 10 m ansteigt, findet hier ein wichtiger Kaltluftfluss statt. Dieser wird lediglich durch die Vegetation des östlich des Plangebiets liegenden Biotops leicht abgeschwächt.

Gleichzeitig fördern auch das Biotop sowie die starke Durchgrünung des Plangebiets die Entstehung von Frischluft und wirken temperaturregulierend.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die Bebauung stellt eine Barriere für zufließende Kaltluft von Osten dar und mindert durch Versiegelung und eventuelle Schadstoffausstöße deren Qualität. Zum Teil ist die Kaltluft durch die vorhandene Bebauung und die Bundesstraße bereits vorbelastet.

Bewertung:

Angesichts der Vorbelastungen, des geringen zulässigen Versiegelungsgrades und der weiterhin starken Durchgrünung im Plangebiet bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Derzeit wird das Plangebiet als Wohngebiet genutzt. Die weiträumige Bebauung bietet in erster Linie den privaten Anwohnern einen Erholungswert.

In direkter Nachbarschaft im Norden befindet sich ein weiteres bestehendes Wohngebiet und im Westen verläuft die B17, vor der die Anwohner durch eine Schallschutzmauer abgeschirmt werden.

Im Osten befindet sich ein Biotop und daran angrenzend die weiten Wiesenflächen des Militärflughafens Lechfeld. Für den Flugbetrieb genutzt werden nur noch die Flächen im Nordosten, so dass der weite Bereich zwischen dem Plangebiet und den Lechauen als Erholungsgebiet genutzt werden kann.

Zu den Lechauen bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Emissionen gehen im Bestand vorwiegend von der B17 sowie vom nordöstlich liegenden Militärflughafen in Form von Lärm aus.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer einwirkenden Lärmbelastungen, Staubimmissionen und Erschütterungen kommen.

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Wohnnutzung führen.

In Bezug auf den Fluglärm wurden im Bebauungsplan das Gesamtschalldämm-Maß von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden sowie aktive Belüftung festgesetzt. Dieser Mindest-Schallschutz gilt, solange sich der Bebauungsplanumgriff noch im Lärmschutzbereich des Flughafens befindet.

Durch die Sanierungsmaßnahmen wird ein Wohngebiet mit weiterhin starker Durchgrünung und hoher Lebensqualität geschaffen. Damit wird die Wohnsituation für die Menschen verbessert und der nötige Bedarf an Wohnflächen gedeckt.

Durch das angrenzende Biotop im Osten und Süden und die grünordnerischen Festsetzungen erfolgt eine Einbindung des neugeplanten Wohngebietes in den Landschaftsraum. Der erholungsrelevante Freiraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht weiter eingeschränkt.

Bewertung:

Die Lärmbelastung im Gebiet ist bereits durch den Militärflughafen und die Bundesstraße in hohem Maß gegeben.

Die weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Plangebiet schließt im Norden an die bestehende Bebauung an und wird im Westen durch die Schallschutzmauer und die B17 begrenzt. Nach Osten und Süden grenzen das Biotop und anschließend Wiesenflächen an. Somit ergibt sich ein weitestgehend geschlossenes Ortsbild.

Das Landschaftsbild ist durch das Biotop mit den dort vorhandenen Gehölzen und die weiten Wiesenflächen geprägt.

Durch die vorhandene Eingrünung im Osten und Süden ist der Ortsrand von hoher Qualität.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild nicht weiter überprägt.

Durch die weiterhin bestehende Eingrünung am Ortsrand (Biotop) und die starke Durchgrünung im Baugebiet, wird die neu entstehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden und die Auswirkungen werden minimiert.

Bewertung:

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Baudenkmal „Soldatenfriedhof“ / Kriegergedächtnisfriedhof“ befindet sich in 1 km Entfernung im Südosten.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Fläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Bewertung:

Es werden keine Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ergeben sich keine Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung natürlicher Ressourcen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin mit Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig sind, überbaut und sich ohne jegliche städtebauliche Ordnung fortentwickeln.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

- Förderung, Pflege und Schutz vor Zerstörung des Gehölzbestandes
- artengleicher Ersatz des Gehölzbestandes, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, innerhalb des Bebauungsplangebietes

SCHUTZGUT BODEN

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasengitter, Schotterrasen)
- Erhalt des natürlichen Geländes

SCHUTZGUT WASSER

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- direkte Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf Privatgrund oder Rückhaltemaßnahmen in Form von Zisternen (auch zur Gartenbewässerung)

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Erhalt von landschaftsbildprägenden Elemente (Einzelgehölze und Gehölzgruppen) im Baugebiet

4.2 Ausgleichserfordernis

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich um einen Sanierungsbebauungsplan handelt, sind Standortalternativen ausgeschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes wurden mehrere Entwurfsvarianten erarbeitet. Der Gemeinderat hat sich für den vorliegenden Entwurf entschieden.

6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt):
 - GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan Untermeitingen, bekannt gemacht am 23.02.1999; aktuell in der zehnten Änderung
- Regionaler Planungsverband Augsburg i. d. F. v. 20.11.2007: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Der Gemeinde Untermeitingen ist nach §4c BauGB für das Monitoring und die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung zuständig.

Die Gemeinde wird bei zukünftigen Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem Bauherrn bei erforderlicher Beseitigung von Gehölzstrukturen die Ersatzpflanzung festlegen und spätestens 5 Jahre nach Baufertigstellung die ordnungsgemäße Anpflanzung prüfen.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Untermeitingen plant im Süden des Ortsteils Lagerlechfeld die Sanierung eines Siedlungsgebietes, welches sich faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt hat. Das auf nahezu ebenem Gelände liegende Gebiet umfasst eine Größe von 109.600 m² (ca. 11 ha).

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Planungsfläche überwiegend als Wohnbauflächen (WA) mit weiträumiger Bebauung dargestellt. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Zu den bereits bestehenden Einzel- und Doppelhäusern auf den ca. 85 – 100 m langen Einzelgrundstücken gehören jeweils straßenabgewandte Privatgärten, die als Rasen- oder Wiesenflächen mit Sträuchern und Bäumen angelegt sind.

Der Gehölzbestand wird soweit möglich erhalten und ist sofern er im Zuge der Bebauung entfernt wird, artgleich entsprechend der vorhandenen Pflanzqualitäten innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ersetzen. Somit wird auch die Artenvielfalt im Gebiet geschützt und erhalten.

Das Wohngebiet wird über die Durchgrünung und das angrenzende Biotop in die Landschaft eingebunden.

Bedeutende Flächen für den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

H) ANLAGEN

Anlage 1: Vorbereitende Untersuchungen „Nebenerwerbssiedlung“ im Ortsteil Lagerlechfeld

Herausgeber: Gemeinde Untermeitingen

Redaktion: OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Fassung vom 03.11.2016