

## B e g r ü n d u n g

für die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Industriegebiet Lechfeld I" der Gemeinde Untermeitingen, Ldkrs. Augsburg, vom 25. 10. 1984 in der Fassung vom 06. 03. 1986.

Entwurfsverfasser: Prof. Dipl.Ing. Werner F. Schneider, Architekt BDA  
Alpenstraße 15, 8900 Augsburg

### 1.0 Planrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Untermeitingen

"Industriegebiet Lechfeld I" wurde vom Landratsamt Augsburg mit Bescheid vom 04. 04. 1984 Nr. 501-610-18/711-209 genehmigt und ist am 24. 10. 1984 in Kraft getreten.

#### 1.2 Der Gemeinderat Untermeitingen hat in seiner Sitzung vom 25.10.1984 beschlossen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10

"Industriegebiet Lechfeld I" für eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 2007 eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG durchzuführen. Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes liegt nördlich der Industriestraße, östlich der Lagerlechfelder Straße, grenzt im Norden an das Grundstück Fl. Nr. 2000 und im Osten an die Restfläche Fl. Nr. 2007 an.

Die neu vorgesehene Nutzung macht ebenfalls eine Änderung des mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 28. 03. 1872 genehmigten Flächennutzungsplanes notwendig. Dieses Änderungsverfahren wird gleichzeitig mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Bundesbaugesetz) durchgeführt.

### 2.0 Grund der Änderung

#### 2.1 Die geänderte Baufläche ist nunmehr als "Sondergebiet" nach § 11

Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung "Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe der Bau- und Möbelbranche mit Verwaltungs- und Sozialräumen" vorgesehen.

Das Gebiet hat eine Größe von 1,895 ha.

#### 2.2 Vorausgehend wurde, von der Regierung von Schwaben, ein Raumordnungsverfahren durchgeführt das mit Bescheid vom 31. 07. 1984

Nr. 800-8217.1-2/15 die Errichtung eines Bau- und Möbelmarktes mit einer Geschoßfläche bis 6.000 qm zuläßt.

### 3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld, die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt deshalb 3 Vollgeschosse bis zu einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 12,50 m.
- 3.2 Die zulässige Geschoßfläche für die Bauteile, die den Bereich Bau- und Möbelmarkt umfassen, darf 6.000 qm nicht überschreiten.

### 4.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

- 4.1 Das Baugebiet wird durch die vorhandene Lagerlechfelder Straße und die Industriestraße an das Ortszentrum und die Bundesstraße B 17 angeschlossen.
- 4.2 Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden sichergestellt.
- 4.3 Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) bereitgestellt. Sämtliche Gebäudeanschlüsse werden verkabelt (zusätzliche Transformatorenhäuschen und Verteilerschränke sind zu erwarten).
- 4.4 Die Abwässer sollen später über gemeindliche Kanäle und dem Verbands-sammler der Sammelkläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Lechfeldgemeinden zugeführt werden. Die Entsorgung ist derzeit noch nicht möglich, da die Verbandskanäle, Verbandskläranlage und gemeindlicher Kanal aus finanziellen Gründen noch nicht erstellt werden konnten.

Vorübergehend müssen daher für die einzelnen Bauvorhaben Kleinklär-anlagen erstellt werden.

Dachabwässer und anderes nicht verschmutztes Regenwasser muß auf den Grundstücken an Ort und Stelle versickert werden.

Für Kleinkläranlagen und die örtliche Versickerung des Regenwassers ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abwasserintensive Betriebe sind während der Übergangszeit nicht zuge-lassen. Es dürfen keine grundwassergefährdenden Stoffe dem Untergrund zugeführt werden.

Anlagen, bei denen gewerbliche oder industrielle Abwässer, also andere als häusliche - oder ähnliche - Abwässer anfallen, dürfen erst errichtet werden, wenn eine tatsächliche schadlose Beseitigung der Abwässer sichergestellt ist. Dies gilt auch für leichtstoffver-unreinigte Abwässer aus Tankstellen u. ä. Betrieben, auch wenn die Abwässer in Schlammfängen und Leichtstoffabscheidern vorbehandelt werden.

- 4.5 Der Müll wird durch den Landkreis Augsburg beseitigt.

- 5.1 Es werden keine gewerblichen Betriebe zugelassen, die schädliche Umwelteinwirkungen ausstoßen, die nach Art, Maß oder Dauer geeignet sind, die Produkte der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verunreinigen oder in sonstiger Art und Weise zu schädigen.
- 5.2 Ebenso werden keine Gewerbebetriebe zugelassen, die schädliche Umwelteinwirkungen ausstoßen, die nach Art, Maß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den benachbarten Flugplatz und / oder den Flugbetrieb herbeizuführen.
- 5.3 Durch die B 17 neu ist gemäß den DTV-Verkehrsprognosen 1990 mit ca. 12.000 Kfz/24 h, davon LKW-Anteil 10 % als Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau festgelegten Richtwerte zur Schallpegelminderung sind anzuwenden. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Nr. 1 a des Luftverkehrsgesetzes und im Lärmschutzbereich nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.
- Durch die Lage des Baugebietes im Lärmschutzbereich B ist ein ausreichender Schallschutz in Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen mit Büro- und anderen Räumen, in denen Arbeiten mit überwiegend geistiger Beanspruchung verrichtet werden, nur gegeben, wenn die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen und ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt (§ 8 der textlichen Festsetzungen).
- 5.4 Immissionen, die aus der ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind von den Gewerbe- und Industriebetrieben bzw. sonstigen baulichen Nutzungen (§ 2 der Satzung) hinzunehmen.

## 6.0 Grünordnungsmaßnahmen

Nach der landesplanerischen Beurteilung vom 31. Juli 1984 Nr. 800-8217.1-2/15 ist das Projekt des Bau- und Möbelmarktes durch angemessene, grünordnerische, landschaftspflegerische und gestalterische Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.

7.0 Erschließungskosten

7.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen,  
Geh-/Radweg und Grünflächen mußten ca. 500 qm  
Grund noch erworben werden.

500 qm x 12,10 DM/qm = 6.050,-- DM

vorhanden:

1250 qm x 10,-- DM/qm = 12.500,-- DM

18.550,-- DM  
=====

7.2 Straßen- und Wegeflächen

Profilbreite 14,0 m Straße/Gehweg  
Länge: ca. 125 lfdm.;  
Kosten pro lfdm. ca. 1.500,-- DM

187.500,-- DM  
=====

7.3 Straßenbeleuchtung

Pauschal

12.000,-- DM  
=====

7.4 Wasserversorgung

Länge: ca. 125 lfdm. x 150,-- DM/lfdm.

= 18.750,-- DM

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband  
zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden. Der ge-  
meindliche Haushalt wird daher mit diesen Kosten nicht  
belastet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserkanal ca. 125 lfdm. x 350,-- DM

43.750,-- DM  
=====

7.6 Insgesamt:

7.1 Grunderwerbskosten 18.550,-- DM

7.2 Straßen- und Wegeflächen 187.500,-- DM

7.3 Straßenbeleuchtung 12.000,-- DM

7.4 Wasserversorgung ----,--

7.5 Abwasserbeseitigung 43.750,-- DM

Zusammen 261.800,-- DM  
=====

Soweit diese Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge  
bzw. durch Kanalsatzung gedeckt werden, sind sie im Haushalt der  
Gemeinde Untermeitingen gesichert.

Planung für Städtebau  
Prof. Werner F. Schneider  
Alpenstraße 15  
8900 Augsburg

Untermeitingen, den 07.05.1986



Gemeinde Untermeitingen

*Klaus Pauer*

( Klausner )  
Erster Bürgermeister