

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

---



## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 „SÜD III“

## SATZUNG & BEGRÜNDUNG

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

---

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL  
Werner Dehm  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750  
Fax: 0821 / 15 98 752  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

Fassung vom 31.01.2013

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl. S. 689) folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 31.01.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 31.01.2013.

### **A PLANZEICHNUNG**

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

### **C VERFAHRENSVERMERKE**

## **D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

#### **1.1 *Gemeinbedarfsfläche***

Der in der Planzeichnung mit Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten im Sinne des § 9 Absatz 1 Pkt. 5 BauGB festgesetzt.

### **2 INKRAFTTRETEN**

---

- 2.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

Ausgefertigt

Untermeitingen, den .....

.....  
Klaußner  
Erster Bürgermeister

---

## **E BEGRÜNDUNG**

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Gemeinde Untermeitingen hat aufgrund der aktuell erforderlichen Krippenplätze entschieden, am Gießenburg-Kindergarten eine eigene Kinderkrippe anzubauen. Durch diesen Krippenanbau im Norden des Gebäudes geht ein beträchtlicher Teil der bisherigen Freifläche des Kindergartens verloren. Ferner werden künftig in dieser Gesamtanlage ca. 30 Kinder mehr untergebracht sein. Aus diesen Gründen sah der Gemeinderat Bedarf, die Freiflächen den neuen Verhältnissen anzupassen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ ist deshalb erforderlich, da der Gießenburg Kindergarten dringend Ergänzungsbedarf an Freiflächen hat. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzende öffentliche Grünfläche mit Weg wird in die Gemeinbedarfsfläche deshalb mit einbezogen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinbedarfsfläche zu sichern.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB, die den sozialen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

### **2. Beschreibung des Planungsbereiches**

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich am derzeitigen südlichen Ortsrand von Untermeitingen. Der Gießenburg Kindergarten befindet sich südlich der Nebelhornstraße und westlich des Hoher-Ifen-Weges. Südlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den bestehenden Gießenburg Kindergarten mit seinen Frei- und Spielflächen sowie den östlich angrenzenden Grünanger mit dazwischen liegendem Weg.

Das gesamte Umfeld ist als allgemeines Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Stadthäusern bebaut.

### **2. Begründung der 3. Änderung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ dient den Belangen des Gemeinbedarfs, konkret des Gießenburg Kindergartens.

Der Gießenburg Kindergarten weist einen dringenden Ergänzungsbedarf an Freiflächen auf. Dieser Erweiterungsbedarf an Freiflächen kann entweder nur im Süden – derzeit landwirtschaftliche Flächen - Ackerbau oder im Osten durch die Einbeziehung des öffentlichen Grünangers mit Weg gedeckt werden.

Gegen die südliche Erweiterung sprechen zum einen Grunderwerbsprobleme und zum anderen die isolierte Entwicklung nach Süden, da derzeit nicht von einer weiteren Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auszugehen ist. Weiterhin spricht funktional gegen eine südliche Erweiterung der Sachverhalt, dass sich die derzeitigen Freiflächen östlich des Kindergartens befinden.

Der östlich angrenzende Grünzug in Form eines Grünangers mit Weg wird jedoch, da es keine Fortführung des Grünzuges südlich des bestehenden Ortsrandes gibt und dieser eher unterdurchschnittlich genutzt wird, sich idealerweise als Freiflächenenergänzung für den Kindergarten anbieten, zumal sich die bestehenden Freiflächen östlich des Kindergar-

engebäudes befinden. Der Gemeinderat von Untermeitingen hat deshalb in seiner 19. Sitzung vom 25.10.2012 beschlossen, die Kindergartenfreiflächen um den Bereich des derzeit öffentlichen Grünzuges mit Weg zu erweitern.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten, da der Kindergarten mit Freiflächen bereits besteht und von der Freiflächenenergänzung weder erhöhte Lärmbelastungen noch sonstige negative Umweltauswirkungen anzunehmen sind. Hinzu kommt, dass die Freiflächen mit dem Gehölzbestand weitgehend erhalten werden können, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der Weg evtl. zurückgebaut wird.

### **3. Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4150 m<sup>2</sup> und befindet sich damit deutlich unter 2,0 ha.

#### Beschleunigtes Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und es erfolgt keine Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

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

Das Planvorhaben hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gesetzlich geschützte Bereiche des Naturschutzes, wie Biotope oder Landschaftsbestandteile sind nicht berührt.

#### Eingriffsregelung

Da die Rahmenbedingungen des § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.