

ALOIS STROHMAYR
ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
POSTFACH 1165
86382 STADTBERGEN

... Fertigung von 7

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

Baugebiet Südost 1

**Gemeinde Untermeitingen
Landkreis Augsburg**

hier: BEGRÜNDUNG

Stadtbergen, den 30.11.1993
Ma/Esch/93-421-B
geändert, den 27.01.1994
geändert, den 28.07.1994

ergänzt gem. Bescheid des LA
vom 03.02.1995 Az. 501-610-18

A. Strohmayer
Architekt BDB/VFA

A. Strohmayer

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

- 1.1 Der Gemeinderat von Untermeitingen hat in der Sitzung am 27.01.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan ist dringend erforderlich, da er der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient. Besonderer Bedarf ist für altengerechte Wohnungen gegeben. Die Gemeinde konnte im Vorfeld die Grundstücke erwerben, so daß eine umgehende Verwirklichung gesichert ist.

Die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Voruntersuchung und Erstellung des Vorentwurfes des "Neuen Flächennutzungsplanes" sind diese Gebiete als künftige Entwicklungsbereiche ausgewiesen und als Entwicklungsgebiet I beurteilt. Die Neue Schule liegt ebenfalls in diesem Bereich (nördlich der St 2027). Um die ortsplanerische Einordnung, sowie die Erschließung und die Verbindung zum jetzigen Ortsrand also ein Einfügen des jetzigen Planes zu sichern, wurde ein Entwicklungskonzept aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 24 ist der 1. Teilbereich aus dem Entwicklungsgebiet I.

- 1.2 Die Gemeinde Untermeitingen ist auf Grund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Lage als Kleinzentrum nach dem Landesentwicklungsprogramm bestimmt worden. Regionalplanerische Funktion der Gemeinde - Ziel = Mittelpunktfunktionen. Gemäß Ausführungen des Regionalplanes sollen vor allem die Grundversorgungseinrichtungen und das Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen gefördert werden.

Die Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahlen lt. Statistik des Landkreises

1973	3.473	Einwohner
1975	3.844	Einwohner
1977	4.166	Einwohner
1979	4.374	Einwohner
1981	4.488	Einwohner
1983	4.527	Einwohner
1985	4.493	Einwohner
1987	4.542	Einwohner
1989	4.171	Einwohner
1991	4.881	Einwohner
1993	5.254	Einwohner

Gleichzeitig wurden die letzten Jahre erhebliche Flächen für Gewerbesiedlungen geschaffen, so daß auch von dieser Seite aus verstärkt Nachfrage für Wohnraum besteht.

- 1.3 Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Als Rechtsgrundlage wird daher § 8 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG zugrundegelegt, da ein dringender Wohnbedarf gegeben ist.

- 1.4 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDB/VFA A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, vom 30. November 1993, i.d. F. vom 27.01.1994, den textlichen Festsetzungen sowie dieser Begründung, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Flächennutzungsplan hat der Gemeinderat festgelegt, daß die absehbare Hauptentwicklung von Untermeitingen in Richtung Osten geht. Die Nordsüdentwicklung hat die Grenzen erreicht, im Süden durch die Gemarkungsgrenze und im Norden durch das Sportzentrum. Es ist also die östliche Entwicklung ortsplanerisch richtig und sinnvoll. Mit ein erster Schritt in diese Richtung ist der Neubau der Grundschule, Gewerbeumsiedlung an der Lechfelder Straße sowie die Entwicklung von Baugebieten.

Die Gemeinde konnte Grundstücke erwerben, die zwar momentan in die freie Landschaft ausgreifen. Durch die Aufplanung des ges. Areals ist sichergestellt, daß sich der erste Teilabschnitt lückenlos und homogen einfügt.

Weitere Kriterien für die Lage und Gestaltung waren

- die Lage im Lechfeld
- 1. Teilabschnitt der östlichen Entwicklung
- die optimale Erschließung und Beziehung zu den Infrastruktureinrichtungen
- der Straßenanschluß zur St 2027, sowie die Sicherung einer östlichen Sammelstraße

Besonders wichtig und dringend war auch die Sicherung eines Areals für Altenwohnungen.

Besondere städtebauliche Gründe für die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im Baugebiet wurde die Zahl der Wohneinheiten beschränkt, um zu verhindern, daß städtische Strukturen entstehen. Durch die Beschränkung soll sichergestellt werden, daß die ortsübliche, gewachsene Struktur und vor allem die Garten-Freiflächenanteile, gesichert werden. Räumlich gehört das Gebiet zum westlich angrenzenden Siedlungsgebiet und soll städtebaulich eine Einheit darstellen.

2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand.

Die Haupteerschließung besteht durch die Wettersteinstraße und durch Weiterführung der Straße "Am Rodelberg".

Ein weiterer künftiger Anschluß zur Staatsstraße ist über den Donauring gegeben.

Mit der Entwicklung des nördlichen Gebietes erfolgt dann eine weitere verkehrliche Verflechtung über die Wertachstraße zur Wendelsteinstraße bzw. zum Donauring.

Die innere Erschließung erfolgt über Wohnwege mit 5,5 m Fahrbahn, teilweise mit zusätzlichen einseitigen Gehwegen von 1,5 m.

Die Anordnung und Straßenführungen sind so gestaltet und bemessen, daß an zahlreichen Stellen Verengungen möglich sind.

Dadurch ergibt sich ein verkehrsberuhigender Effekt und zugleich wird der Raum für eine Durchgrünung mit Großbäumen geschaffen.

Die Wege erhalten keine abgesetzten Gehwege, vielmehr soll durch Pflasterzeilen, flächige Pflaster usw. ein erlebnisreicher Straßenraum geschaffen werden. Im Bereich der Hauptstraßen - Wertachstraße und Donauring - werden beidseitige Gehwege vorgeschlagen.

Im Bereich der Großbäume ist ein Bodenstandsraum von mind. 3,0 x 3,0 m erforderlich. Die angrenzenden Aufpflasterungen sollen mit Großpflaster mit großen Fugen erfolgen.

Die Fußwege sollen ebenfalls mit Pflaster, Platten usw. gestaltet werden und nicht als versiegelte Flächen hergestellt werden. Verbindlich sind für sämtliche Straßen und Gehwegbaumaßnahmen die zu erstellenden Ausführungspläne; Grundlage bleibt der Bebauungsplan.

2.2 Bauweise

Im Bereich westlich der Wertachstraße sind Einzel- und Doppelhäuser mit I + D zulässig. Der nordwestliche Teil ist für Altenwohnungen, evtl. Sozialwohnungen vorgesehen. Hier ist die Errichtung einer Wohnanlage mit II + D - Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die östlichste Bauzeile, also am künftigen Ortsrand I + D.

2.3 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eine ebene Fläche. Die Baugrundverhältnisse sind als gut zu bezeichnen. Nach einer geringen Humusschicht folgt Kies. Mit Grundwasser ist erst in einer Tiefe von ca. 7,00 m zu rechnen.

Die Höhen der künftigen Straßen können erst nach erfolgter Straßenplanung genannt werden. Es ist nicht auszuschließen, daß die künftige OK Fahrbahn über dem natürlichen Gelände liegt. Die Baugrundstücke können den künftigen Straßen angeglichen werden.

3.0 ERSCHLIESSUNG VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Abwasserbeseitigung

- a) Das Baugebiet ist nicht im Einzugsgebiet des Kanalisationsentwurfes enthalten. Es soll, wie das ges. Gemeindegebiet, im Trennsystem entwässert. Eine ausreichende Behandlung der Abwässer ist in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes der Lechfeldgemeinden gewährleistet.
- b) Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung in den Untergrund zu erfolgen. Dies trifft auch für das gesamte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen zu. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen; in Übereinstimmung mit dem IMS vom 09.04.1986 Az. B3-4536.5-0.36 besteht pauschal die Zustimmung.
- c) Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (transportiert und umgeschlagen) sind entweder zu überdachen oder in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Ggf. sind entsprechende Rückhaltebecken vorzusehen.

3.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden.

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung in der Wettersteinstraße und Am Rodelberg versorgt. Es kann davon ausgegangen werden, daß somit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet ist.

3.3 Energieversorgung

- a) Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zuläßt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.
- b) Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorzusehen. Die neuen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

3.4 Telekom

Telefonleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

Um die Funktionsfähigkeit der Anlage, sowie den Schutz der Bäume im Grünstreifen zu sichern, sind wurzelresistente Kabelschutzrohre im Abstand von 1,0 m bis 1,50 m vom Baumstamm zu verlegen.

3.5 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ausreichend Plätze für Mülltonnen und/oder Container zu schaffen.

3.6 Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auf Grund von Erhebungen sind keinerlei Hinweise gemacht worden; unmittelbar westlich waren bis 1973 Deponien in ehemaligen Kiesgruben, die nur mit Gartenabfällen und Bauschutt verfüllt wurden. Die Flächen sind seit 1973 rekultiviert und Grünland. Mit Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen ist nicht zu rechnen..

3.7 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung bei Park- und Lagerflächen sowie Gehwegen ist auf das Notwendigste zu begrenzen.

4. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Lage

Das Gelände ist naturräumlich dem Lechfeld zuzuordnen, welches von der weiten Ebene, die nahezu keine Höhenunterschiede aufweist, geprägt wird.

Daher ist das Baugebiet von Osten und teilweise von Süden einsehbar. Eine Einbeziehung von Grünordnungsmaßnahmen kommt daher größte Bedeutung zu.

Auf die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen wurde verzichtet, da das Baugebiet nur kurzfristig den Ortsrand darstellt. Es ist abzusehen, daß die Fläche dann mittig in der Ortslage liegt.

Grüngestaltung - Straßenraum

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch leistungsfähige Straßen. Es ist vorgesehen, innerhalb des Straßenraumes durch Pflanzräume Parkbuchten zu schaffen. Dieser Raum wird durch Anpflanzung von Großbäumen gegliedert. Der Bodenstandsraum wird durch Großpflaster mit breiten Fugen gesichert.

Grünordnungsplan

Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet. Die Gründe hierfür sind:

Die Fläche liegt mittig im künftigen Entwicklungsgebiet Südost. Eine in sich schlüssige Planung muß jedoch den ges. Rahmen abdecken. Hier erfolgen im Rahmen der ges. Planung Festsetzungen.

Es wird empfohlen, in den Randgrundstücken, also am Übergang zur freien Landschaft, auf den Privatgrundstücken Hecken zu pflanzen (keine Formhecken). Die Eingrünung ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, da das Gebiet zumindest zeitweise den Ortsrand darstellt.

5. IMMISSIONSSITUATION

- 5.1 Das Gebiet liegt ca. 250 m südlich der Staatsstraße, im Anschluß an den Ortsbereich. Mit Belästigungen aus Verkehrslärm, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.
- 5.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden, Osten und Norden, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Belästigung führen können. Diese möglichen Beeinträchtigungen sind hinzunehmen und gehören zum Leben und Wohnen auf dem Lande. Ebenso muß mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) - auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr abends -, bedingt durch tägliches Futterholen, bzw. in der Erntezeit, gerechnet werden.

- 5.3 Am Westrand des Baugebietes grenzt eine öffentliche Grünfläche an. Die Grünfläche wird entlang der Wettersteinstraße (in ca. 80 - 100 m Entfernung) als Festplatz genutzt und im östlichen Bereich in etwa 30 m neben dem Wohngebiet als Spielplatz - Rodelberg.

Hinweis zum Festplatz:

Die letzten Jahre fanden keinerlei Festveranstaltungen statt. Es ist aber nicht auszuschließen, daß im Jahr so ca. 1 Woche Veranstaltungen stattfinden. Hier erfolgt die Situierung aber ganz an der Wettersteinstraße (ca. 100 - 120 m Entfernung).

Hinweis zum Rodelberg:

Zum Rodelberg ist auszuführen, daß die Nutzung ja nur an ganz wenigen Tagen stattfindet - Schneemangel. Der Lärm entspricht somit einem Kinderspielplatz und ist als "Soziallärm" hinzunehmen.

- 5.4 Das Gebiet liegt zwar außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flugplatzes Lechfeld. Wegen der Entfernung zum Flugplatz sind jedoch Fluglärmgeräusche nicht gänzlich auszuschließen.

6. DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstr. 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189; Fax. 0821/35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

7. BAUFLÄCHEN

7.1	Größe des Geltungsbereiches	= 3,439 ha
7.2	a) Wohnbauflächen	= 1,789 ha
	b) Altenwohnungen	= 0,347 ha
7.3	a) Verkehrsflächen	= 0,657 ha
	b) Donauring + Ant. Staatsstr.	= 0,622 ha
7.4	Grünflächen	= 0,024 ha

8. EINWOHNER/WOHNEINHEITEN

(Haushaltsgröße 3,1 Personen/WE)

8.1	Altenwohnungen/Soz.-Wohnungen	ca. 30 WE = 70 Einwohner
8.2	I+D	ca. 18 WE = 55 Einwohner
8.3	II+D	<u>ca. 19 WE = 58 Einwohner</u>
		ca. 67 WE = 183 Einwohner

9. ERSCHLIEßUNG - ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

9.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich, die voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

a)	Grunderwerb für öff. Flächen	. / .
b)	ca. 32 lfdm. Straße (Lechstraße) mit Grünstreifen/Gehweg 14,0 m breit a' DM 1.850,00	= DM 59.200,00
c)	ca. 130 lfdm. Straße (Wertachstraße) mit Grün-/Parkstreifen u. Gehwegen 11,5 m breit a' DM 1.550,00	= DM 201.500,00
d)	ca. 325 lfdm. Straße (Singold und Anteil Zusamstraße) Fahrbahn und Gehweg 7,0 m breit a' DM 1.100,00	= DM 357.500,00
e)	ca. 140 lfdm. Straße (Am Rodelberg/ Zusamstraße) Fahrbahn mit 5,5 m a' DM 850,00	= DM 119.000,00
f)	ca. 306 lfdm. landw. Weg a' DM 450,00	= DM 137.000,00
g)	ca. 650 lfdm. Wasserleitung mit Schieber a' DM 620,00	= DM 403.000,00
h)	ca. 15 Brennstellen a' DM 4.000,00	= DM 60.000,00
i)	ca. 600 lfdm. Kanal a' DM 670,00	= DM 402.000,00
j)	für Unvorhergesehenes	<u>DM 80.000,00</u> DM 1.819.200,00
k)	Donauring mit Kreuzungsausbau Staatsstraße	ca. DM 900.000,00

9.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die gemeindlichen Satzungen.

9.3 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen:

Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, werden die Erschließungskosten aus dem Flächenverkauf, den Anliegerkosten, sowie aus dem laufenden Haushalt bestritten.

10. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- 10.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung (Ortszentrum) alle Geschäfte vorhanden (ca. 450 m).
- 10.2 Die Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls im Ort (Zentrumsbereiche) vorhanden.

11. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- 11.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde sämtliche Flächen erworben hat.
- 11.2 Die Erschließung erfolgt im Rahmen des erforderlichen Bedarfs nach Rechtskraft des Planes.

Untermeitingen, den 06.03.1995


.....
(Klausner)

1. Bürgermeister

(Siegel)

