

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 28

für das Gebiet: "Nord X"

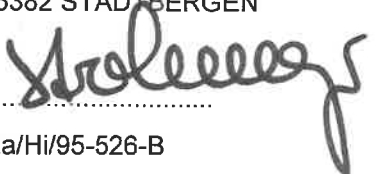
Gemeinde Untermeitingen

Landkreis Augsburg

## BEGRÜNDUNG

STADTBERGEN, DEN 07. SEPTEMBER 1995  
GEÄNDERT, DEN 16. NOVEMBER 1995  
GEÄNDERT, DEN 02. FEBRUAR 1996

ALOIS STROHMAYR  
ARCHITEKT BDB/VFA  
AM GRABEN 15  
POSTFACH 10 65  
86382 STADTBERGEN

  
.....  
Ma/Hi/95-526-B

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat in der Sitzung am 21.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

- 1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um dringend benötigten Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen.

Die in der Vergangenheit bereitgestellten Baugebiete sind in Händen von Bauwilligen und es stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgte daher unter Zugrundelegung des Maßnahmengesetzes zum Bundesbaugesetz.

- 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	5.524	Einwohner
1994	5.664	Einwohner

- 1.3 Der Bebauungsplan ist nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Zeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes - der Vorentwurf ist vom Gemeinderat behandelt, das Gebiet des Bebauungsplanes ist entsprechend ausgewiesen.

Da die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann, wird als Rechtsgrundlage das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zugrunde gelegt.

## **2. Städtebauliche- und ortsplanerische Zielvorstellungen**

Das künftige Baugebiet liegt am Nordrand von Untermeitingen im Anschluß an das Baugebiet Nord VIII.

Im Osten, Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gebiet stellt in seinen Ausmaßen den künftigen nördlichen Ortsrand dar. An der Westseite verläuft der Rad-Fußweg zum Sportgelände.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Verlängerung der Ungarn- und Römerstraße nach Norden.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Straßenanschlüsse von der Ungarnstraße mit Verbindung zur Römerstraße.

Die weitere Resterschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatz. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Im Straßenraum erfolgt durch Rückbau mit Grüninseln Verengungen, so daß auch die Straßenführung zum langsam Fahren zwingt.

Die Gestaltung des Baugebietes, sowie die Straßenführungen sind relativ geradlinig und entsprechen somit dem vorherrschenden Siedlungsbild der nördlichen Baugebiete.

Besonders wertvoll ist der bestehende Grünbestand der in seinem Umfang - wie dargestellt, erhalten wird. Die Neubebauung umschließt diesen Bereich, so daß eine große, zusammenhängende Parkanlage mit integriertem Spielplatz und Wasserfläche zentral im Neubaugebiet liegt.

Ebenso wurde die Siedlungsstruktur der bestehenden, südlichen Bebauung fortgeführt. Es sind, mit Ausnahme des nördlichen Randbereiches nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im nördlichen Randbereich nur Einzelhäuser.

Um die vorhandene Siedlungsstruktur - also eine lockere Bebauung mit größerem Gartenanteil zu sichern wurde die Zahl der Wohnungen pro Wohnhaus beschränkt. Diese Festsetzungen sichern die ortsplanerische Vorstellung einer lockeren Bebauung und sichern einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Die festgesetzten Dachformen und die Zahl der Vollgeschoße entsprechen ebenfalls der bestehenden südlichen Bebauung und sichern somit ein einheitliches Ortsbild.

### **3. Erschließung, Verkehr, Baugrund und Abfallbeseitigung**

3.1 Die Haupteerschließung erfolgt durch Verlängerung der Ungarn- und Römer Straße. Von diesen beiden Straßen aus, erfolgt die innere Erschließung. Es wird ein verkehrberuhigter Ausbau als Wohnstraßen (Spielstraßen) angestrebt.

#### 3.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist z. Teil im Kanalisationsprojekt enthalten. Durch Verlängerung der bestehenden Kanäle in der Ungarn- und Römerstraße, kann für das ges. Gebiet eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert werden.

Die bestehende Kläranlage in Oberottmarshausen kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend behandeln.

#### Niederschlagswasser-wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflußspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen:

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnrande abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickern.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickern (z. B. durch Rasengittersteine)

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

### 3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trinkwasser und Brauchwasser ist durch den Zweckverband gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich.

#### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 140 m Hydranten einzubauen.

### 3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bauungsplan keine oberirdischen Leitungen zuläßt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherrn zu tragen.

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 vorgesehen. Die neuen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

### 3.5 Gasversorgung

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas grundsätzlich möglich.

Im Planbereich bestehen bereits Erdgasleitungen, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern sind.

### 3.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind an jedem Baugrundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen.

### 3.7 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben. Die Baugrundverhältnisse sind als gut zu bezeichnen. Mit Grundwasser ist vermutlich erst in größeren Tiefe zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation zu prüfen und sofern erforderlich den Keller entsprechend bautechnisch auszuführen.

### 3.8 Altlasten

#### 3.8.1 Ehemalige Kläranlage

Im Bereich etwa 80 m nördlich der „Alten Bebauung“, von der Römerstraße bis ca. 130 m nach Westen befindet sich das Gelände der alten Kläranlage.

Nachdem die Becken I und II entfernt werden, wurde im Vorfeld vom Büro Dr. Blasy - Dr. Busse GmbH, Moosstraße 6 a, 82279 Eching am Ammersee, ein Gutachten über Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage durchgeführt. Wobei das westliche Sickerbecken erhalten bleibt und weiterhin für Obeflächenwasser zur Versickerung dient.

Das Büro Dr. Blasy - Dr. Busse kommt zu folgenden Schlußergebnis:

(Auszug aus dem Gutachten vom 01.06.95)

## „9 Bewertung der Untersuchungsergebnisse, Gefährdungsabschätzung

Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen von Bodenluft und Bodenproben ist davon auszugehen, daß im Umfeld der Untersuchungspunkte keine sanierungsbedürftigen Altlasten vorliegen. Fast alle Untersuchungsergebnisse liegen in normalen Größenordnungen für unbelastete Böden bzw. für unbeeinflusste Bodenluft. Ausschließlich in LEF 1/1 und LEF 2/1 (Verfüllung) wurden erhöhte Zinkgehalte gemessen. Auf Grundlage der Meßergebnisse ist mit einer von dem Grundstück ausgehenden Gefährdung nicht zu rechnen. Da keine Verunreinigungen über dem Stufe-1-Wert des Bayerischen Altlastenleitfadens gemessen wurden, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich. Hinzuweisen ist auf die in den Bohrungen LEF 1 und LEF 2 im Bereich der alten Becken I und II angetroffene Verfüllung aus leicht modrig riechendem, stark schluffigem und sandigem Kies. Da die durchgeführten Untersuchungen nur punktuellen Charakter hatten, können in solchen Verfüllungen jederzeit auch höhere Schadstoffgehalte auftreten. Sollte im Bereich dieser Verfüllung ein Aushub vorgesehen sein, so sollte dieser durch einen Sachverständigen überwacht werden. Für diesen Fall sollten die Verwertungswege für gering bis mäßig verunreinigtes Material prophylaktisch abgeklärt werden, um im Fall von Baumaßnahmen die Verzögerungen geringhalten zu können.“

### Aussage des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz

(Auszug aus der Stellungnahme vom 19.02.1996)

„Empfehlung:

Die Stufe-I-Werte des Bayerischen Altlastenleitfadens und die Bodenprüfwerte für Kinderspielplätze nach Ewers und Viereck-Götte sind bei allen untersuchten Parametern eingehalten.

Aus fachlicher Sicht des LfU kann unter Beachtung folgender Empfehlungen ein allgemeines oder auch reines Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Klärwerkes Untermeitigen ausgewiesen und errichtet werden.

Die Gemeinde sollte aber im Rahmen ihrer Abwägung § 1 Abs. 6 BauGB auch die Gesundheitsabteilung des LRA Augsburg und das zuständige Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB hören, weil die geplante Nutzung besonders schutzwürdig ist und die Bauleitplanung einem Vorsorgeprinzip gerecht werden sollte.

Aushubarbeiten im Bereich der Auffüllungen sind durch einen Sachverständigen organoleptisch zu überwachen, da die dokumentierten

geringen Bodenbelastungen keine flächenhaften Aussagen über die Bodenzusammensetzung zulassen.“

### 3.8.2 Restfläche

Mit Altlasten ist in den restlichen Bereichen nicht zu rechnen; es sind auch keinerlei diesbezügliche Hinweise bekannt. Nach Erhebungen und Rücksprache mit Bürgern und Grundbesitzern sind diese Grundstücke nicht verändert worden.

### 3.9 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung bei Stellplätzen, Garagenstauräumen, sowie Gehwegen, ist auf das Notwendigste zu begrenzen.

## 4. Bauflächen

4.1	Größe des Geltungsbereiches	=	3.654 ha	=	100 %
4.2	Grünflächen (Park, Spielplatz, Wasserfl., Grünstr.)	=	0,652 ha	=	17,84 %
4.3	Verkehrsflächen	=	0,518 ha	=	14,17 %
4.4	Bauland (netto)	=	2,485 ha	=	67,99 %

## 5. Bewohner

(Haushaltsgröße = 2,85 Personen)

Entwicklung

7 Einzelhäuser (I+D) = 10 WE = ca. 28 Einwohner

37 Häuser (I+D)

Ansatz 50 % mit 2 WE = 55 WE = ca. 156 Einwohner

= 65 WE = 184 Einwohner

## 6. Erschließung

6.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich:  
Voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a) Grunderwerb für Straßen und öffentliche Flächen - entfällt, Gemeinde ist im Besitz aller Flächen

b) ca. 685 lfdm. Straße mit 5,5 m



	a DM 900,00	=	DM	616.500,00
c)	ca. 135 lfdm. Gehweg mit 1,5 m a DM 200,00	=	DM	27.000,00
d)	ca. 255 lfdm. Wendeplatz a DM 150,00	=	DM	38.250,00
e)	ca. 15 lfdm. Fußweg mit 2,0 m a DM 180,00	=	DM	2.700,00
f)	ca. 1600 lfdm. Grünfläche mit Bepflanzung und Wasserfläche a DM 80,00	=	DM	128.000,00
g)	ca. 690 lfdm. Wasserleitung mit Schieber und Hydranten	=	DM	448.500,00
h)	ca. 17 Brennstellen a DM 4.000,00 =		DM	<u>68.000,00</u>
			DM	1.328.950,00
i)	ca. 5 % Unvorgesehenes		DM	66.448,00
j)	ca. 690 lfdm. Kanal a DM 700,00		DM	<u>483.000,00</u>
			DM	<u>1.878.398,00</u>

6.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Orts-satzungen.

6.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 1996/1997 einschl. der Anliegerkosten.

## **7. Belange des Naturschutzes, Grünordnung und Gestaltung**

Um das Baugebiet von der freien Feldflur zu trennen, ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Besonders wichtig ist der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Grünbereiches. In der ausgeräumten Flur des Lechfeldes ist der Erhalt des Großgrün wichtig und nicht zuletzt für das Orts- und Landschaftsbild.

In den textlichen Festsetzungen ist ein Mindeststrahmen für die Ein- und Durchgrünung festgesetzt.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Verkehrslärm**

Das Baugebiet liegt abseits von überörtlichen Verkehrswegen, - die Kreisstraße A 22 liegt ca. 230 m westlich des Gebietes. Es wird rein vom Anliegerverkehr belastet. Somit liegt die zu erwartende Verkehrslärmbelastung im Rahmen des zulässigen.

### **8.2 Landwirtschaft**

Das Baugebiet liegt in einem von landwirtschaftlicher Nutzung noch relativ stark geprägten Bereich. Durch die Bearbeitung der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, ist mit zeitweiligen Lärm- und Geruchseinwirkungen auf das Baugebiet zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande und sind hinzunehmen.

Zu den landwirtschaftlichen Immissionen zählen:

Das notwendige tägliche Futterholen während der Vegetationsperiode in den Morgen- und Abendstunden (auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr); die Gülleausbringung. Erforderliche Erntearbeiten, können saisonbedingt oder nach Schlechtwetterperioden bis in die späten Abendstunden andauern.

## **9. Bodendenkmale**

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 (unter anderem 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.

## **10. Gemeinschaftseinrichtungen**

10.1 Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Untermeitingen alle Geschäfte vorhanden ( in ca. 0,8 - 1,1 km Entfernung).

10.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grundschule), Kindergarten, Ärzte, Apotheken usw., sind in unmittelbarer Umgebung.

## 11. Verwirklichung der Planung

Das Baugebiet wird für den dringenden Eigenbedarf bereitgestellt. Es ist also mit einer umgehenden, schrittweisen Verwirklichung zu rechnen.

Untermeitingen, den.....**21. Juni 1996**....



.....  
1. Bürgermeister

G. Klausner



