

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN NR.29

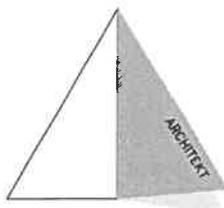
BAUGEBIET

ORTSTEIL LAGERLECHFELD

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 23.06.1998
geändert, den 26.11.1998
geändert, den 18.02.1999



ALOIS **S**TROHMAYR
DIPLOM-INGENIEUR/ARCHITECT BDB/VFA
POSTFACH 116
86391 STADTBERGEN

**DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROHMAYR
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Die Gemeinde hatte bereits 1971 einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet Lagerlechfeld. Auf Grund dieses Planes entstanden vereinzelt Wohngebäude. In den nachfolgenden Jahren wurde der Plan mehrfach geändert und den Entwicklungsvorstellungen angepaßt.

Bei der dritten Änderung wurden die Grundstücksflächen verkleinert und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beschränkt.

- 1.1 Im Zuge eines Bauvorbescheides, dem mit Bescheid vom 22.05.1995 die Zustimmung versagt wurde, wurde Klage erhoben.
Das Bayerische Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 12.03.1998 festgestellt, daß der Bebauungsplan nichtig sei.
- 1.2 Die Gemeinde hat daher den Plan aufgehoben und gleichzeitig die Neuaufstellung beschlossen.
- 1.3 Die Neuaufstellung war erforderlich um die städtebauliche Entwicklung für die noch unbebauten Grundstücke zu ordnen. Vor allem war zu berücksichtigen:
 - Bestandssicherung
 - Erhalt des bestehenden Gebietscharakters mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern
 - Sicherung der überwiegend lockeren Bebauung
 - Rechtssicherung für die im Rahmen des „Alten Bebauungsplanes“ erstellten Gebäude

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 28.03.1972 genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde 7x geändert. Da der Flächennutzungsplan in verschiedenen Bereichen als „von der Entwicklung überholt“ anzusehen war, auch keinerlei Aussagen über die Natur und Landschaft enthielt, wurde eine Neuaufstellung beschlossen.

Das Verfahren des neuen Flächennutzungsplanes steht vor dem Abschluß. Die Fläche ist unverändert ausgewiesen.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Es handelt sich um ein, bis auf einige Baulücken, bebautes Gebiet. Die Erschließung ist bestehend. Die Straßen sind durch Pflanzinseln und Parkflächen gestaltet und verkehrsberuhigt ausgebaut. Aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht war die Planung, sowie die Erschließung durch den Bestand vorgegeben. Es war nur noch darauf zu achten, daß der Gebietscharakter, also eine Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in lockerer Bauweise festgeschrieben wird.

4. ERSCHLIEßUNG, VERKEHR, BAUGRUND UND ABFALLBESEITIGUNG

Das Gebiet liegt nordöstlich des Ortes Untermeitingen, im OT Lagerlechfeld, hier westlich der B17 und der Bahnlinie und grenzt im Norden unmittelbar an die Bebauung von Graben an.

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Ulrichstraße aus über die Wiesenstraße, Westend- und Jahnstraße. Die innere Erschließung erfolgt über Wohnwege und Stichstraßen.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist bestehend und die Kanäle sind ordnungsgemäß ausgebaut. In der Kläranlage in Oberrottmarshausen wird das Abwasser entsprechend der Gesetze behandelt und entsorgt.

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 Fahrbahnträger abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickern.

Fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen sollten angelegt werden.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zu 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.

Sonstiger Hinweis

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Wasserzweckverband Lechfeld gesichert.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie besteht durch die LEW und ist gesichert.

4.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

4.6 Baugrund

Das Gelände ist eben. Der Baugrund besteht aus Humus und Kies. Mit Grundwasser ist erst in einer Tiefe von ca. 7-10m zu rechnen.

4.7 Altlasten

Mit Altlasten ist in diesem Bereich nicht zu rechnen; (überwiegend bebaut) es sind auch keinerlei diesbezügliche Hinweise bekannt.

5. BAUFLÄCHEN

5.1	Größe des Geltungsbereiches	= 12,30ha
5.2	Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün und Wendebereich	= 2,25ha
5.3	Öff. Grünfläche-Spielplatz	= 0,25ha
5.4	Nettobauland	= 9,80ha

6. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung ist voll bestehend, also der Straßenbau, die Bepflanzung, die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Straßenbeleuchtung ist erstellt und abgerechnet. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. BELANGE DES NATURSCHUTZES, GRÜNORDNUNG

Das Baugebiet ist zum Teil seit Jahren bestehend. Im öffentlichen Straßenraum sind Grünflächen und bestehende Großgehölze. Die Privatgärten sind eingewachsen und üppig begrünt. Für den westlichen Bereich ist die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Weitere bzw. zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. EINWOHNER

(Haushaltsgröße = 2,69 Personen)

8.1 bestehend

Einzelhäuser	I+D	=	46	=	52WE	
Doppelhäuser	I+D	=	24	=	24WE	
Einzelhäuser	II	=	6	=	12WE	
Doppelhäuser	II	=	28	=	28WE	
Reihenhäuser	II	=	15	=	<u>15WE</u>	=131WE
			131WE x 2,69			= <u>ca. 355 Einwohner</u>

noch möglich

1 Einzelhaus	I+D	=	4WE		
12 Doppelhäuser	I+D	=	12WE		
18 Doppelhäuser	II+D	=	<u>18WE</u>	=34WE	
			34WE x 2,69		= <u>ca. 92 Einwohner</u>

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone B und C des NATO - Flugplatzes Lechfeld.

9.1 Der östliche Bereich liegt in Zone B. Hier bestehen fluglärmbedingte Dauerschallpegel von 67 dB (A) bis 75 dB (A). Ein Lärmschutz kann nur am Objekt durch entsprechende Bauausführungen erfolgen. Die Freiräume können nicht abgeschirmt werden.

- 9.2 Der westliche Bereich liegt in Zone C, hier im Teilbereich Ci der Lärmschutzzone. Hier ist mit fluglärmbedingten Dauerschallpegel von 64 dB (A) bis 67 dB (A) zu rechnen. Auch in diesem Bereich kann der Lärmschutz nur am Objekt durch entsprechende Bauausführungen erfolgen. Eine Abschirmung der Freiräume ist nicht möglich.
- 9.3 Der Verkehrslärm von der B17 wird durch den zur Zeit laufenden Neubau bewältigt (Tieferlegung der Straße mit zusätzlichem Lärmschutz).
- 9.4 Die Lärmauswirkungen der Bahnlinie Kaufering - Bobingen liegen unterhalb der Lärmwerte des Flugplatzes.
- 9.5 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfaßt auch zeitweise Lärmbelästigung durch das tägliche Futterholen, auch vor 6 Uhr morgens und während der Erntezeit auch nach 22 Uhr. Die Immissionen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, sind mit dem Baugebiet vereinbar und sind ortsüblich und gehören zum wohnen auf dem Lande.

10. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- 10.1 Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im OT Lagerlechfeld Geschäfte bzw. in Untermeitingen und Graben.
- 10.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sind in Untermeitingen.

11. VERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet ist bestehend, die Erschließung voll vorhanden. Es wird damit gerechnet, daß die wenigen Baulücken in nächster Zeit bebaut werden.

Untermeitingen, den **22. März 1999**



.....
G. Klaußner, 1. Bürgermeister

