

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

„Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“

## BEGRÜNDUNG

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 12.09.2013

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gem. § 13 a BauGB.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
	3.2 Lage und bestehende Strukturen .....	4
	3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
	3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
	4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006.....	5
	4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9) .....	7
<b>5</b>	<b>Auseinandersetzung mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der geänderten Textlichen Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
	7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
	7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
	7.3 Grenzabstände und Gestaltung der Gebäude .....	11
	7.4 Geländegestaltung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Entwässerung, Versickerung .....	12
	7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft .....	12
	7.6 Verkaufsfläche und Sortiment .....	12
	7.7 Sonstiges und Bewehrungsvorschrift .....	13
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Kultur- und Sachgüter.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>13</b>

## **1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

---

Die Gemeinde Untermeitingen beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ vom 11.04.2002 stellt im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel einschließlich der dafür erforderlichen Verkehrsflächen (Zweckbestimmung Parken) sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Nordosten des Planungsumgriffes dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 soll lediglich im Norden ein Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 34 geändert werden.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ ist die Absicht des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1959 den derzeitigen Lebensmittel-Vollsortimenters nach Osten hin zu erweitern und damit die Nettoverkaufsfläche von derzeit 1.289 m<sup>2</sup> (mit Back-Shop) auf zukünftig 1.900 m<sup>2</sup> (ohne Back-Shop) sowie die Parkkapazität von derzeit 126 auf 142 Stellplätze zu vergrößern.

Da der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 für die geplante Erweiterungsfläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festsetzt und kein Sondergebiet Handel, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 erforderlich.

Mit der Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Untermeitingen die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters ermöglichen, um zum einen die Versorgung der Bevölkerung Untermeitingens und der Bevölkerung des Einzugsbereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern und zum anderen die Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung zu erhalten (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

## **2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB**

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 9.245 m<sup>2</sup> (ca. 0,92 ha). Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche „Sondergebiet Handel“ hat eine Gesamtgröße von 5.103 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8; die überbaubaren Grundstücksfläche (5.103 m<sup>2</sup> x 0,8) beträgt damit insgesamt 4.082,4 m<sup>2</sup> (0,4 ha).

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

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

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

### 3 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 umfasst vollständig die Fl.Nr. 1959/1 und teilweise die Fl.Nr. 1959 und umfasst eine Fläche von 9.245 m<sup>2</sup> (ca. 0,92 ha).

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 umfasst fast den gesamten nördlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34. Der Lebensmittel-Vollsortimenter liegt nördlich der Lechfelder Straße (St 2027), östlich des Lechrings und südlich des Oberen Heuweges; und befindet sich damit im Einzelhandelszentrum Untermeitingens.

Im Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

#### 3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt für den westlichen Teilbereich der 1. Änderung (Teilfläche des Fl.Nr. 1959) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel und für den östlichen Teilbereich der 1. Änderung (Fl.Nr. 1959/1) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar (siehe Abb. 1).

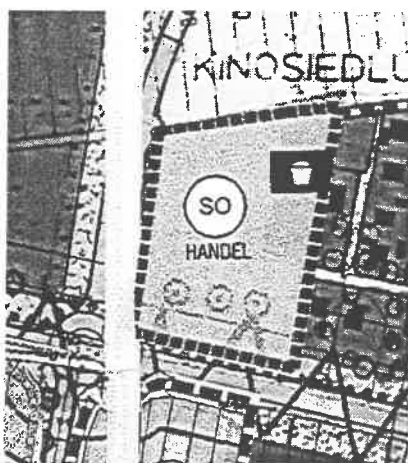


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen  
FNP d. Gemeinde Untermeitingen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird im östlichen Teilbereich (Fl.Nr. 1959/1) jedoch auch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gesichert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung innerhalb eines Jahres angepasst.

### 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 umfasst fast den gesamten nördlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34.

Die Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes gilt außerhalb des Änderungsbereiches weiterhin fort und wurde daher lediglich nachrichtlich (Schwarz-Weiß-Darstellung) dargestellt, um damit den Zusammenhang zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Änderungsbereich deutlich zu machen.

Die textlichen Festsetzungen wurden weitestgehend beibehalten. Die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes voll inhaltlich. Die Begründung der geänderten textlichen Festsetzungen ist Kap. 7 zu entnehmen.

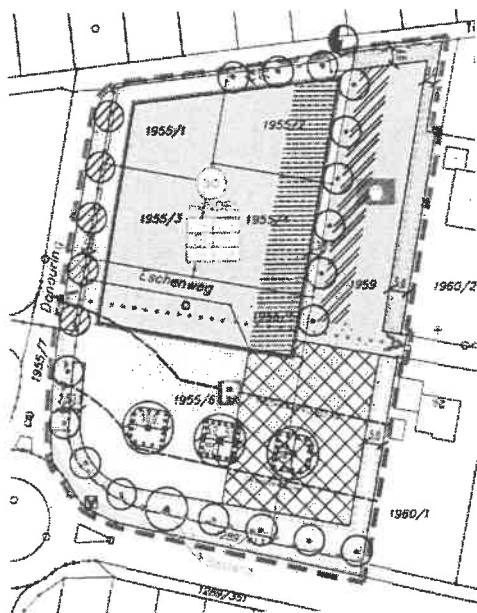


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 34 (Rechtsverbindlich)

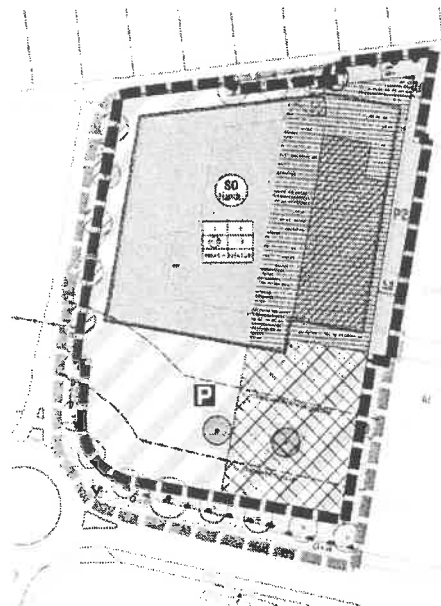


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 34 (1. Änderung)

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006

Der Gemeinde Untermeitingen liegt in der Region 9 – Augsburg – und gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP, die auf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zutreffen, sind u.a. die Folgenden:

- Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...] (A I 1.1 (Z))
- Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip). Dies gilt insbesondere für Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Infrastruktur [...]. (A I 1.1 (Z))
- Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen. (A I 2.4 (Z))
- Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. (A I 4.1.1 (G))
- Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sollen unter Beachtung der sich abzeichnenden Änderungen bei Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Konsumverhalten insbesondere in den Zentralen Orten vorgehalten und, soweit erforderlich, ausgebaut werden. (A I 4.1.2 (Z))
- Es ist anzustreben, dass die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der von den großen Verdichtungsräumen ausgehenden Suburbanisierung entgegen gewirkt wird. (A I 4.3.1 (G))
- Zentrale Orte sollen [...]
  - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
  - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
  - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten [...]. (A II 2.1.1 (Z))
- Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden. (A II 2.1.2.1 (Z))
- Die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte sollen in der Regel in deren Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden. (A II 2.1.2.4 (Z))
- Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen. Sofern erforderlich sollen sie auch für die

Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen. (A II 2.1.5.1 (Z))

- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden. (B II 1.2.1.1 (Z))
- Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird. (B II 1.2.1.1 (G))
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. [...] Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. [...] (B II 1.2.1.2 (Z))
- Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. [...] (B II 1.2.1.2 (Z))

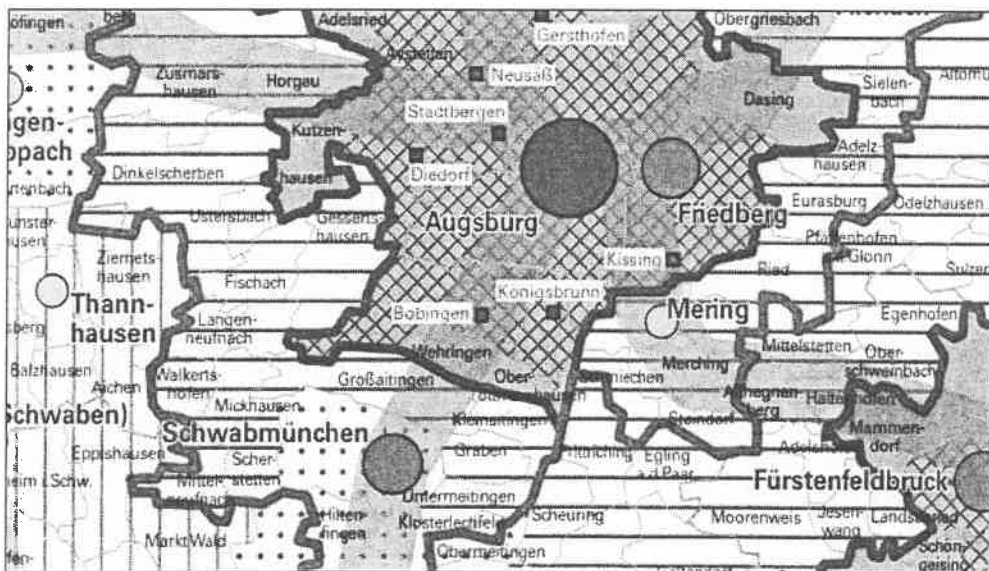


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte Anhang 3

#### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Die Gemeinde Untermeitingen ist im Regionalplan der Region Augsburg (9) vom 20. November 2007 als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum ausgewiesen. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 werden insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt:

- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))

- Untermeitingen sollen zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden. (A III 4 (Z))
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...] (B II 1.1 (Z)).
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (B II 3.1 (Z))
- Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird. (B II 3.3 (G))
- [...] Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden. (B II 3.4 (G))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V 1.5 (Z)).



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 1 Raumstruktur



## **5 AUSEINANDERSETZUNG MIT DEN ZIELEN EINER NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

---

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 beabsichtigt die Gemeinde Untermeitingen im Einzelhandelszentrum, das zwischen den Hauptorten der Gemeinde Untermeitingen und Klosterlechfeld liegt, die nordöstliche Sonderbaufläche zu vergrößern, um die Verkaufsfläche des dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) von derzeit 1.289 m<sup>2</sup> (mit Back-Shop) auf 1.900 m<sup>2</sup> (ohne Back-Shop) zu vergrößern.

Die Gemeinde möchte die Versorgung der Bürger von Untermeitingen, Klosterlechfeld sowie der umliegenden Gemeinden (Einzugsbereich) durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes im Einzelhandelszentrum Untermeitingens stärken und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen sicherstellen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfes mit Lebensmitteln, im Sinne des Zieles B II 1.2.1.1 (Z) des LEP Bayern 2006.

Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters handelt es sich um die Erweiterung eines Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne des Zieles B II 1.2.1.2 des LEP Bayern 2006. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen gemäß diesem LEP-Ziel in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten und in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden. Sie sollen gleichzeitig die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und sich am Kaufkraftpotential des landesplanerisch maßgeblichen Verflechtungsbereiches orientieren.

Die Gemeinde Untermeitingen ist im Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum ausgewiesen worden und stellt somit einen Regelstandort für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des o.a. LEP-Zieles dar. Insofern ist die Erweiterung des bestehenden großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters, wie es mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beabsichtigt ist, möglich, da diese mit den Zielen des LEP 2006 vereinbar ist.

Zudem ist die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters in Untermeitingen auch im Sinne der Ziele A I 2.4 (Z) des LEP Bayern 2006, das eine möglichst flächen- und ressourcensparende Entwicklung vorsieht, sowie B V 1.5 (Z) der RP Augsburg (9), das vorrangig die Nutzung u.a. von möglichen Verdichtungspotenzialen vorsieht.

## **6 ZIELE DER PLANUNG**

---

Zentrales Ziel der 1. Änderung ist die Vergrößerung der Baufläche des Sondergebietes „Handel“ für eine Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenter zur Nahversorgung, um diesen in Untermeitingen zu halten und damit die Versorgung und das Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung Untermeitingens und des Umlandes zu sichern bzw. zu

verbessern. Im Rahmen der Erweiterung wird die Nettoverkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters um 611 m<sup>2</sup> vergrößert (von 1.289 m<sup>2</sup> (mit Back-Shop) auf 1.900 m<sup>2</sup> (ohne Back-Shop)) und die Anzahl der Stellplätze von derzeit 126 auf 142 erhöht.

Die Zulässigkeit der Erweiterung des großflächigen Einzelhandelbetriebes soll unter anderem die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung stärken. Innerhalb der Gemeinde Untermeitingen existieren neben dem zu erweiternden Lebensmittel-Vollsortimenter noch ein weitere Lebensmittel-Vollsortimenter sowie zwei Discounter; alle vier Märkte befinden sich innerhalb des Einzelhandelszentrums Untermeitingens. Durch die geplante Erweiterung wird die bestehende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs jedoch nicht beeinträchtigt, da der Verflechtungsraum Untermeitingens für Einzelhandel laut der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 611 m<sup>2</sup> auf insg. 1.900 m<sup>2</sup> (zuzüglich des Back-Shops) durchaus zulässt.

Im Zuge der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters nach Osten ist eine Umplanung der bestehenden öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zu einem



Abb.6: Bestehender Spielplatz auf der Fl.Nr. 1959/1

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel notwendig. Aufgrund dessen entfällt der Gemeinde Untermeitingen sowie der einheimischen Wohnbevölkerung eine innerörtliche und fußläufig gut erreichbare Grünfläche mit Spielplatz.

Um nicht eine innerörtliche und fußläufig gut erreichbare Grünflächen gänzlich zu verlieren, möchte die Gemeinde die an dieser Stelle wegfallende Grün-

fläche mit Spielplatz an eine andere Stelle verlegen. Der Spielplatz wird um ca. 350 m nach Westen auf eine geplante Parkanlage, die auf den Fl.Nrn. 1812, 1813, 1814, 1815, 1816 und 1817 (westlich an das Schulgelände angrenzend) angelegt werden soll, verlegt. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan „Westlich des Lechrings 1“ zu erweitern und zum 2. Mal zu ändern.

Zusammengefasst werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der Zentralen Funktion der Gemeinde Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
- Stärkung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung der Gemeinde Untermeitingen sowie der Nachbargemeinden (insb. mit Gütern des täglichen „kurzfristigen“ Bedarfs)
- Sicherung von Arbeitsplätzen im Bereich Einzelhandel
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden (Entwicklung eines innerstädtischen Fläche mit Verdichtungspotenzials)

- Verlagerung einer innerstädtischen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an einen anderen innerstädtischen integrierten und für die Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbaren Standort

## **7 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 nicht geändert.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die ursprünglich festgesetzte GRZ sowie GFZ wird jeweils von 0,5 auf 0,8 erhöht, da eine Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes bei einer GRZ bzw. GFZ von 0,5 nicht realisierbar wäre. Die GRZ von 0,8 entspricht der höchstzulässigen GRZ in einem Sondergebiet.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt war, wird mit der 1. Änderung innerhalb des Bebauungsplanumgriffes die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist begründet dadurch, dass dem Vorhaben so ein größtmöglicher Spielraum gewährleistet werden kann, indem die Länge des vorgesehenen Baukörpers von der offenen Bauweise (max. 50 m Länge von Gebäuden) abweichen darf. Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise kann eine, für die geplante Einzelhandelserweiterung erforderliche, großflächige zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

Zudem wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung wurde mit aufgenommen, da ein Teil des Nebengebäudes (Anlieferung) des bestehenden Einzelhandelsbetriebes über die überbaubare Grundstücksfläche hinausragt.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (max. zulässig 1 Vollgeschoss), zur maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 5,0 m über OK Lechring sowie zur maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) von 10,0 m über OK Lechring bzw. von 5,0 m über OK Lechring im Osten des Baufeldes für Pultdächer bleiben unverändert.

### **7.3 Grenzabstände und Gestaltung der Gebäude**

Die Festsetzungen zu den Grenzabständen und der Gestaltung der Gebäude wurde nicht geändert.

Aufgrund der Erhöhung der Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.900 m<sup>2</sup> (zuzüglich des Back-Shops) wurde eine Erhöhung der Parkplatzkapazität von derzeit 126 auf künftig 142 Stellplätze notwendig, um der künftig zu erwartenden Frequentierung des Verbrauchemarktes mit Pkws Rechnung tragen zu können.

#### 7.4 **Geländegestaltung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Entwässerung, Versickerung**

Die Festsetzungen zu Geländegestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zu Entwässerung und Versickerung bleiben unverändert bestehen.

#### 7.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen für zusammenhängende Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen entfallen, da die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Bebauungsplanumgriffes, auf die sich diese Festsetzungen bezogen haben, durch die Sondergebietserweiterung zum Teil (Grünfläche Spielplatz) überplant und zum Teil (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen, Geschlossene Gehölzpflanzung) in eine private Grünfläche (P2) umgewandelt werden. Die private Grünfläche (P2) wird so eingefriedet, dass kein öffentlicher Zutritt auf diese Fläche mehr möglich sein wird. Diese Festsetzung wurde getroffen um Vandalismus auf die benachbarte Bebauung (im Osten) vorzubeugen.

Für die private Grünfläche P2 wird zudem festgesetzt, dass auf der gesamten Länge eine zweireihige versetzte Strauchpflanzung (je 10-20 m Länge mind. 3 Heister oder ein Hochstamm) anzulegen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auf der gesamten Länge der Fläche P2 eine Bepflanzung und zugleich angemessene Abgrenzung zur östlich benachbarten Wohnbebauung entsteht.

Desweiteren werden die beiden noch bestehenden Grüninseln innerhalb der Parkplatzfläche als private Grünfläche und die beiden bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt (siehe Abb. 7). Mit der Erhaltung dieser bestehenden Gehölzstrukturen soll langfristig gesehen – wenn die Bestandsbäume ihren ausgewachsenen Zustand erreicht haben – eine angemessenere Begrünung der Parkplatzfläche gewährleistet werden.

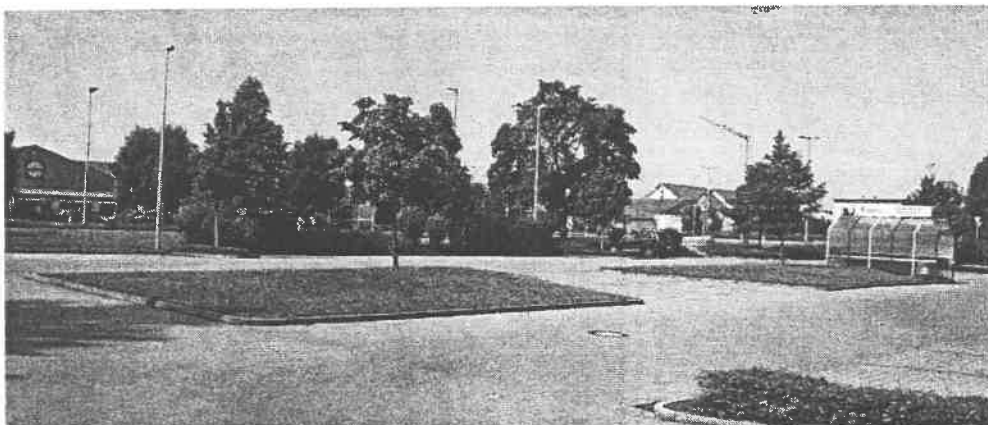


Abb. 7: Bestandssituation der Grüninseln mit Baumbestand

#### 7.6 **Verkaufsfläche und Sortiment**

Die Festsetzung der Verkaufsfläche wird entsprechend der Erweiterungsabsichten des Lebensmittel-Vollsortimenters von insg. 1.500 m<sup>2</sup> auf insg. 1.900 m<sup>2</sup> (zuzüglich des Back-Shops) erhöht, um das Sortiment-Angebot erweitern und damit ein für die Bevölkerung optimales Angebot mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs

sicherstellen zu können. Die Festsetzung zum Non-Food-Sortiment bleibt unverändert bestehen; folglich wird die Festsetzung zum Lebensmittel-Sortiment gestrichen, da sich das Lebensmittel-Sortiment aus der Differenz zwischen max. zulässigen Verkaufsfläche und max. zulässigem Non-Food-Sortiment ergibt.

#### 7.7 Sonstiges und Bewehrungsvorschrift

Die Festsetzung zu „Sonstiges“ bleibt unverändert bestehen. Die Festsetzung zu den Bewehrungsvorschriften wird entsprechend der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) redaktionell angepasst.

### 8 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Ver- und Entsorgung ist für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden und gesichert.

### 9 KULTUR- UND SACHGÜTER

---

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg anzuzeigen.

### 10 ALTLASTEN

---

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld der Bebauungsplanänderung nicht vor.

### 11 FLÄCHENSTATISTIK

---

<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.245 m<sup>2</sup></b>
▪ Sondergebiet	<b>5.103 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>4.698 m<sup>2</sup></i>
▪ Verkehrsfläche (Parkplatz)	<b>3.669 m<sup>2</sup></b>
▪ Private Grünfläche	<b>473 m<sup>2</sup></b>