

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 35

„SONDERGEBIET HANDEL ÖSTLICH DES DONAURINGS“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 27.02.2003

1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“ erstreckt sich zwischen der Lechfelder Straße im Süden, sowie dem Donauring im Westen. Im Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.800 m² und zusätzlich 2.720 m² Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes.

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“ ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird deshalb nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3 REGIONALPLAN / LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Untermeitingen ist ein Kleinzentrum, das jedoch gegenwärtig, anlässlich der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes, den Antrag für die Einstufung als Unterzentrum gestellt hat.

4 ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass ist die Ausweisung eines Sondergebietes Handel für den Bereich östlich des Donaurings.

5 PLANUNG

Der vorgesehene Einkaufsmarkt umfasst eine überbaute Fläche von 1.500 m² brutto. Die Netto-Verkaufsfläche beträgt kleiner 1000 m². Davon werden maximal 20 % für den Non-food-Bereich in Anspruch genommen.

5.1 STANDORTWAHL

Ein wesentliches Ziel der Standortwahl ist die Bindung der Kaufkraft im Umland von Untermeitingen sowie der Region Lechfeld. Ein weiteres Ziel ist, die Versorgungsstruktur nachhaltig zu gestalten. Der Standort befindet sich im Verflechtungsbereich des Untermeitinger Umlandes in zentraler Lage und ist in das vorhandene Siedlungsgebiet eingebunden. Damit ergeben sich insbesondere für die Untermeitinger und Klosterlechfelder Bevölkerung kurze Wege.

Für das weitere Umfeld verfügt der Standort über eine gute Erreichbarkeit sowohl mittels des Individualverkehrs, als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Alternative Standorte innerhalb des Ortszentrums stehen in der geforderten Größe nicht zur Verfügung.

5.2 INNERÖRTLICHE VERSORGUNGSSTRUKTUR

Die innerörtliche Versorgungsstruktur des täglichen Bedarfs der Gemeinde Untermeitingen sowie der Gemeinde Klosterlechfeld wird durch das Vorhaben im wesentlichen nicht beeinträchtigt.

Die derzeitige Versorgungsstruktur gestaltet sich wie folgt:

Untermeitingen:

- 6 Bäckereifilialen
- 1 Metzger
- 1 Minimal
- 1 Super 2000
- 1 Fruchteshop
- 1 Textil im Lechparkkaufhaus auslaufend
- 1 Textilshop klein
- 1 Getränkemarkt
- 1 Schreibwarenbedarf
- 1 Geschenkeladen
- 1 Eisenwarenhändler
- 1 Foto- und Schreibbedarf
- 1 Schlecker-Markt

Klosterlechfeld

- 1 Bäckereifiliale
- 1 Metzger
- 1 Spar-Laden, klein
- 1 Schreibwarenladen
- 1 Schlecker-Markt

Angesichts der zurückliegenden Schließung des benachbarten HL-Marktes dient das Vorhaben dazu, keine Versorgungslücke entstehen zu lassen.

5.3 EINZUGSBEREICH

Der Einzugsbereich der Kaufkraft des Standortes umfasst neben Untermeitingen und Klosterlechfeld insbesondere die südlichen und nördlichen Nachbargemeinden sowie die Bundeswehrstandortverwaltung Lechfeld.

Dieser tatsächliche wirtschaftsräumliche Einzugsbereich gestaltet sich dabei anders, als der landesplanerisch definierte Nahbereich von Untermeitingen.

Bevölkerungsstand des Einzugsbereiches 31.12.2000

Untermeitingen	6.339 EW
Klosterlechfeld	2.450 EW
Graben	3.087 EW
Obermeitingen	1.500 EW
Scheuring	1.804 EW
<hr/>	
SUMME	15.176 EW
Bundeswehrstandort Lechfeld	
Beschäftigte	3.800

Untermeitingen liegt außerdem, bedingt durch seine unmittelbare Nähe, ideal im Bezug auf den Bundeswehrstandort Lechfeld, der 3.800 Beschäftigte aufweist.

5.4 ART DER NUTZUNG

Das Gebiet dient zur Ansiedlung von Handel in Untermeitingen, wobei die Nettoverkaufsfläche auf maximal 1000 m² beschränkt ist. Davon darf maximal ein Anteil von 20 % mit anderen Gütern als Lebensmittel bestückt sein.

Diese Begrenzung dient dem Schutz der Versorgungsstruktur in Untermeitingen und Klosterlechfeld.

Die Notwendigkeit eines Lebensmittelmarktes wurde bereits vorher dargelegt.

5.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,5 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden, um eine übermäßige Versiegelung bei dem ohnehin hohen Flächenbedarf des Gebäudes zu verhindern. Die GFZ beträgt ebenfalls nur 0,5, da mehr als ein Geschoss nicht vertretbar erscheint.

Die maximale Wandhöhe sowie die maximale Gesamthöhe sollen sich der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, vorwiegend Wohnen, unterordnen.

5.6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachformen

Da der Baukörper sehr groß ist, wurden Dachformen gewählt, die der Typologie der Nutzung entsprechen und keine unverhältnismäßige Höhe erzeugen.

5.7 ERSCHLIESSUNG

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2027 (Lechfelder Straße) und dem Donauring soll mit Hilfe der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gewährleistet werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Abwasser ist gesichert.

6.1 UMGANG MIT OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Aus diesem Grund sind vor allem die Stellplatzflächen versickerungsfähig zu gestalten und es ist darauf zu achten, dass der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering bleibt.

7 GRÜNORDNUNG

7.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das zur Überbauung vorgesehene Gelände liegt auf der Niederterrasse des Lechtales und wird der zum Teil ausgeräumten Landschaft des Lechfeldes zugeordnet.

Die Flächen werden zur Zeit intensiv als Acker genutzt.

Der bestehende Ortsrand und seine landschaftliche Einbindung sind wenig überzeugend.

Nordwestlich des angrenzenden Donaurings schließen die Außenanlagen des Schulgeländes an der Lechfelder Straße an. Nördlich der angrenzenden Lechfelder Straße ist bereits ein Sondergebiet geplant.

Das Gebiet ist vegetationssoziologisch dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des Schneeheide-Kiefernwaldes mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald zuzuordnen.

7.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von großflächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes

7.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

- Schaffung eines neu zu entwickelnden, landschaftsgerechten Ortsrandes nach Westen durch Anpflanzung einer durchgängigen Baumreihe entlang der angrenzenden Straßen in einem mindestens 2,5 m breiten, durchgehenden Grasstreifen,
- dichte, feldheckenartige Abpflanzung aus heimischen Sträuchern und Heistern nach Osten und Süden zur Abschirmung in Richtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung mit vorgelegtem Grassaum und Gliederung durch punktuelle Pflanzung von Bäumen,
- Gliederung der Parkplatzfläche durch Festsetzung von zu pflanzenden hochwüchsigen Bäumen in unbefestigten Pflanzstandorten
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des Ökokontos siehe Punkt 7.4

7.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:
intensiv genutztes Ackerland - Kategorie I

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:
gesamtes Plangebiet: intensive Bebauung und Versiegelung - Typ A

Ermittlung der Kompensationsfaktoren:

Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist das Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (dichte Abpflanzung im Osten und Süden, aufwändige Bepflanzung im Westen und Norden, Parkplatzbegrünung) kann ein Kompensationsfaktor etwas unterhalb des Mittelwertes angesetzt werden:
 $6.800 \text{ m}^2 \times 0,40 = 2.720 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung 2.720 m²

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Abbuchung einer Teilfläche von 2.720 m² vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen (Beschluss vom 02.08.2001) auf der Fl.Nr. 213, Gemarkung Untermeitingen, erfüllt.

Hierfür wird die Ackerfläche durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt.
Die übrige Fläche wird durch die Pflanzung von Laubholzhecken mit ausgeprägten Säumen ökologisch aufgewertet.

Bilanzierung der Ökokontofläche Fl.Nr. 213 Gemarkung Untermeitingen:

Gesamtfläche Fl.Nr. 213	7.840 m ²
abzügl. bestehende Ausgleichsverpflichtung für BP Nr. 34	- 5.000 m ²
abzügl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für BP Nr. 35	- 2.720 m ²
verbleibende Fläche für Ökokonto nach aktueller Abbuchung	20 m ²

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Stellplätze

Die Stellplätze der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, könnten nachts zu Immissionen bei den benachbarten Grundstücken führen. Um dies zu verhindern, muss gewährleistet sein, dass zwischen 22 und 6 Uhr dieser östliche Bereich nicht angefahren werden kann.

Anlieferung

Der östliche Teil des Baufeldes ist aufgrund des Immissionsschutzes der umliegenden Bebauung von Anlieferung freizuhalten.

9 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landratsamt Augsburg (Bau, Immissionsschutz, Naturschutz, Heimatpflege)
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Regierung von Schwaben - Raumordnung und Landesplanung
- Industrie und Handelskammer für Augsburg und Schwaben
- Handwerkskammer für Schwaben
- Deutscher Gewerbeverband, Landesverband Bayern e.V.
- Landesverband des Bayer. Einzelhandels e.V. Schwaben
- Direktion für ländliche Entwicklung, Krumbach
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Schwabmünchen
- Bund Naturschutz in Bayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmäler München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Außenstelle Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Post AG - Postdienst
- Straßenbauamt Augsburg
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- Staatliches Gesundheitsamt Augsburg
- Erdgas Schwaben GmbH
- Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung VI
- Lech- Elektrizitätswerke AG, Buchloe
- Staatliches Vermessungsamt Augsburg
- Wasserzweckverband Lechfeld, im Hause
- Abwasserzweckverband der Lechfeldgemeinden, Oberottmarshausen

10 Beteiligte Nachbargemeinden:

- Gemeinde Graben
- Gemeinde Klosterlechfeld
- Gemeinde Obermeitingen
- Gemeinde Langerringen
- Stadt Schwabmünchen