

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 36 „MISCHGEBIET WESTLICH DES DONAURINGS“**



## **BEGRÜNDUNG**

---

Fassung vom 22.04.2004



## **1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Mischgebiet westlich des Donaurings“ erstreckt sich zwischen der Lechfelder Straße im Norden, sowie westlich des Donauringes. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an eine geplante Wohnbebauung (BP Nr. 37).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7000 m<sup>2</sup> und zusätzlich ca. 3700 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes.

## **2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN**

---

Der Bebauungsplan „Mischgebiet 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 Regionalplanes, den Antrag für die Einstufung als Unterzentrum gestellt hat.

## **4 ANLASS DER PLANUNG**

---

Der Anlass der Planung ist die beabsichtigte Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, sonstigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und von Wohnen.

## **5 ZIELE DER PLANUNG**

---

Die Ziele der Planung sind:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Untermeitingen soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.
- Nachhaltige Stärkung der Versorgungsstruktur von Untermeitingen
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (LEP B VI 1).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LEP B VI 1.6).
- Der Flächenverbrauch soll durch Flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden (LEP A 113.1.7 Satz 3).

- Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1, 2. Absatz).
- Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen in einer paritätischen Mischung mit Wohnen entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1.1, 1. Absatz).

Die Gemeinde Untermeitingen verfügt über keine Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen. Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz im Ortskern ist sowohl von der Größe, als auch von der Lage nicht geeignet, die vorgesehene Planung mit der geplanten Mischnutzung aufzunehmen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nur sehr begrenzt vorhanden, zudem eignen sich diese Bereiche nicht für eine Mischnutzung wie vorgesehen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind flächensparende Erschließungsformen angewandt, und die Versiegelung von Freiflächen sehr gering gehalten worden.

Die Gemeinde Untermeitingen versucht mit der vorliegenden Planung in einem ersten Schritt, (BP Nr. 36) und darauf folgenden zweiten Schritt „Wohngebiet Südost II (BP Nr. 37) die Ortsstruktur auf der Grundlage eines informellen Rahmenplanes für das Gesamtareal neu zu ordnen.

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:

5 Bäckereifilialen, 1 Metzger, 1 Minimal, 1 Super 2000, 1 Aldi-Markt, 1 Fruchteshop, 1 Textil im Lechparkkaufhaus auslaufend, 2 Getränkemärkte, 1 Schreibwarenbedarf, 1 Geschenkeladen, 1 Foto- und Schreibbedarf, 1 Schlecker-Markt

#### Klosterlechfeld

1 Bäckereifiliale, 1 Metzger, 1 Schreibwarenladen, 1 Schlecker-Markt

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

## 5.1 STANDORTWAHL

---

Ein wesentliches Ziel der Standortwahl des Mischgebietes 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 Personen-Nahverkehr.

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

## 5.2 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.

## 5.3 ART DER NUTZUNG

---

Das Gebiet dient zur Ansiedlung von Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen in Untermeitingen.

## 5.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,55 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 im Bereich des Baufensters A ebenfalls nur 0,55 da nur ein Geschoss benötigt wird. Das südlich angrenzende Mischgebiet

hat eine GFZ von 1,1, da hier Zweigeschossigkeit für gewerbliche Betriebe durchaus erwünscht ist.

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

## 5.5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

### Dachformen

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

## 5.6 ERSCHLIESSUNG

---

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die bereits teilausgebaute Einmündung am Donauring. Die Erschließung des geplanten Einzelhandelbetriebes erfolgt direkt von der Lechfelder Straße, im westlichen Bereich des Grundstückes.

## 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, soweit möglich und technisch machbar, 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.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATVDVWX-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVVJK).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden, bzw. nach vorliegenden Erfahrungen beurteilt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen eine solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## 7 ALTLASTEN

---

Altlasten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt.

## **8 GRÜNORDNUNG**

---

### **8.1 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 landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Der bestehende Ortsrand und seine landschaftliche Einbindung sind wenig überzeugend.

Nördlich des Planungsgebietes schließen die Außenanlagen des Schulgeländes an der Lechfelder Straße an. Östlich des Planungsgebietes ist ein Sondergebiet Einzelhandel vorhanden (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35).

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

### **8.2 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

### **8.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG**

---

- Schaffung eines neu zu entwickelnden, landschaftsgerechten Ortsrandes nach Norden und Osten durch Anpflanzung einer durchgängigen Baumreihe entlang der im Norden angrenzenden Lechfelder Straße in einem mindestens 2,5 m breiten, durchgehenden Grasstreifen (unter teilweiser Einbeziehung des angrenzenden öffentlichen Grünstreifens) mit Übergang in die bestehende Baumreihe entlang des Donaurings.
- Heckenartige Abpflanzung aus heimischen Sträuchern und Heistern mit vorgelagertem Grassaum nach Westen und im Süden zwischen Baufläche A und B zur Abschirmung in Richtung der benachbarten Bauflächen und Gliederung durch punktuelle Pflanzung von hoch- und vorwüchsigen Bäumen.
- Heckenartige Pflanzung im Übergangsbereich zum Geh- und Radweg entlang des Donaurings.
- Gliederung der Parkplatzfläche durch Festsetzung von zu pflanzenden hochwüchsigen Bäumen.

- 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 8.4.

## 8.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN

---

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

#### a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

intensiv genutztes Grünland - **Kategorie I**

#### b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

gesamtes Plangebiet: intensive Bebauung und Versiegelung - **Typ A**

#### c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes:

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

Da die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Abpflanzung im Westen und zwischen den Baufeldern, Baumpflanzungen im Norden, Gliederung der Parkflächen durch einzelne Bäume) den Eingriff nur in beschränktem Maße kompensieren können, ist ein Kompensationsfaktor oberhalb des Mittelwertes anzusetzen:

$$6.693 \text{ m}^2 \times 0,55 = 3.681 \text{ m}^2$$

**Gesamtausgleichsverpflichtung:**

**3.681 m<sup>2</sup>**

#### d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Abbuchung einer Fläche von 3.681 m<sup>2</sup> vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen (Beschluss vom 02.08.2001) erfüllt. Flur Nr. 643 mit 3.440 m<sup>2</sup> wird ganz eingebracht, aus Flur Nr. 1289/115 eine Teilfläche von 241 m<sup>2</sup>.

Hierfür wird die intensiv genutzte Grünlandfläche durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt.

### Bilanzierung der Ökokontoflächen Fl.-Nr. 643 und Fl.-Nr. 1289/115 Gemarkung Untermeitingen:

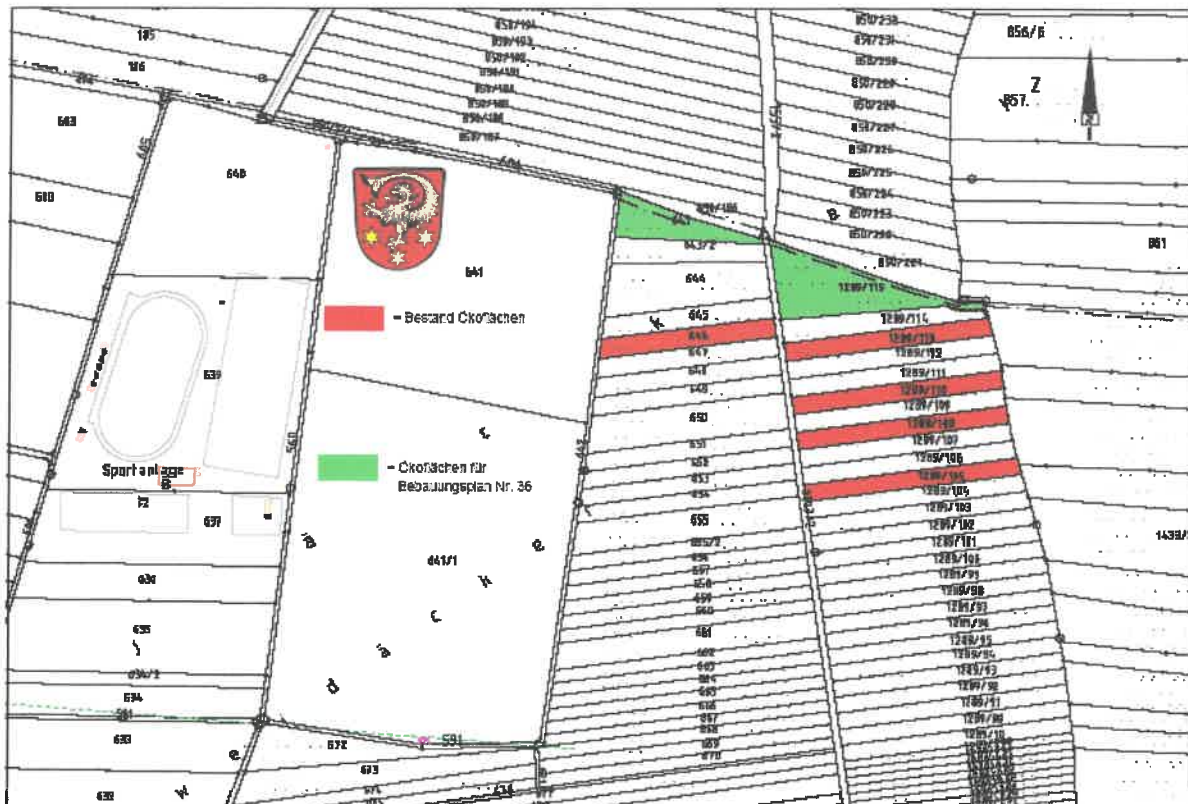
Gesamtfläche Fl.-Nr. 643: 3.440 m<sup>2</sup>

Laut Ökokonto noch verfügbare Restfläche auf Fl.-Nr. 1289/115: 662 m<sup>2</sup>

abzgl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für BP Nr. 36: - 3.681 m<sup>2</sup>

= verbleibende Fläche Fl.-Nr. 1289/115 für Ökokonto nach aktueller Abbuchung: 421 m<sup>2</sup>





## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

### 9.1. BAULICHE NUTZUNG

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.

Hinweis:

Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.



Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-004-G01.doc vom 11.02.2004 aufzeigt, werden die aufgrund der Vorbelastung reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein. Somit werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18001, Teil 1 unter Summenbetrachtung des Bestandes (BP Nr. 34 und Nr. 35) und des geplanten Bebauungsplanes Nr. 36 eingehalten werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998. Falls zukünftig andere Zeiträume maßgeblich sind (tags, abends, nachts) sind jeweils diese Zeiträume maßgeblich. Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Abendzeit ist dann um den Differenzbetrag der zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber minus Immissionsrichtwerte abends geringer. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

## 9.2 VERKEHRSLÄRM

---

Eine Orientierung von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur St 2027 abgewandten Seite ist zu empfehlen.

## 9.3. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

---

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig Ortsüblichen" und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

---

## 9.4. 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 diese zwischen 22 und 6 Uhr nicht angefahren werden können.

---

## 9.5 FLUGLÄRM

---

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb der Lärmschutzzonenbereiche des Militärflughafens Lechfeld.

---

## 10 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

- Landratsamt Augsburg
- 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, Augsburg
- 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
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg
- Lech- Elektrizitätswerke AG, Buchloe
- Staatliches Vermessungsamt Augsburg

---

## 11 BETEILIGTE NACHBARGEMEINDEN

---

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