

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 37 WOHNGEBIET „SÜDOST II“



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 18.05.2004

1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 Wohngebiet „Südost II“ erstreckt sich zwischen der Wendelsteinstraße im Westen und dem Donauring im Osten. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 27.900 m² und zusätzlich 9.700 m² Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes.

Das Gelände ist nahezu eben, zum Donauring im Osten ist eine Böschung vorhanden. Das Gebiet wird von Osten über den vorhandenen Anschluss des Donauringes, und über die bereits vorhandene Wendelsteinstraße, Wertach- und Zusamstraße erschlossen. Bei einer weiteren Entwicklung Richtung Norden kann das Erschließungssystem konsequent fortgesetzt werden.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

2 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.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan Nr. 37 Wohngebiet „Südost II“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4 RAHMENPLAN

Der Bebauungsplan ist aus einem vorgeschalteten Rahmenkonzept entwickelt. Mit Hilfe der Rahmenplanung wurde versucht, eine weitere potentielle Siedlungsentwicklung in sich schlüssig darzustellen. Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die Konfliktpotentiale diskutiert und bewertet. Darauf aufbauend wurde ein Zielsystem entwickelt, auf dessen Grundlage der Rahmenplan erarbeitet wurde.

Mit Hilfe des Rahmenkonzeptes wurde versucht den gesamten westlichen Raum vom Donauring, südlich der Lechfelder Straße neu zu ordnen.

Dabei wurde aus dem Rahmenkonzept sowohl der Bebauungsplan Nr. 36 „Mischgebiet westlich des Donauringes“ als auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 abgeleitet. Der Rahmenplan wurde als Planungsinstrument notwendig, da eine städtebaulich gesamt-konzeptionelle Lösung bzgl. Erschließung, Grünkonzept und Baustruktur erforderlich war. Somit können auf der Grundlage des Rahmenplans unabhängig der Grundstückszuschneide einzelne Bebauungsplanabschnitte sinnvoll entwickelt werden.

(s. folgende Abbildung)



Abb: Rahmenkonzept „südlich der Lechfelder Straße, westlich des Donaurings“

5 ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass ist die Ausweisung eines Wohngebietes für den Bereich westlich des Donaurings, östlich der Wendelsteinstraße und nördlich des bestehenden Baugebietes.

Diese kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute. Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände großteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein, aber auch Geschosswohnungsbau soll ermöglicht werden, insbesondere soll im Südwesten des Baugebietes eine Erweiterung des bestehenden Betreuten Wohnens ermöglicht werden.

5.1 ZIELE

Der Standort verfügt über eine gute infrastrukturelle (Schule, Einzelhandel) sowie verkehrliche Anbindung. Zudem kann die derzeit bestehende Bebauung mit geringer Tiefe räumlich sinnvoll ergänzt und in einen stärkeren Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung gebracht werden.

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 aufzunehmen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden 5 Flächen - innerörtlich als auch am Ortsrand auf ihre Vor- und Nachteile für eine Wohnbebauung untersucht und der Bereich im Südosten als derzeit geeignetste Siedlungserweiterung bewertet.

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.

6 PLANUNG

6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das geplante Wohngebiet knüpft an das bestehende Straßennetz an und erweitert dieses. Im Westen wird an die Wendelsteinstraße und im Osten an den Donauring angeschlossen. Im Süden werden die bestehenden Erschließungsansätze der Zusam- sowie der Wertachstraße fortgeführt.

Ziel ist bei diesen Anknüpfungen an das bestehende Straßennetz eine optimale Erschließung (Anschluss an den Donauring und über die Wendelsteinstraße zum Ortszentrum) aus dem Quartier zu gewährleisten, jedoch möglicherweise entstehenden Schleichverkehr zu unterbinden. Die Erschließung sollte möglichst minimiert und der öffentliche Raum anspruchsvoll gestaltet werden. Durch Aufweitung zu Plätzen soll die Aufenthaltsqualität und gleichzeitig die Geschwindigkeit reduziert werden.

Die untergeordnete Erschließung des Quartiers nimmt dieses Thema der Aufweitung zu Plätzen auf und ist in ihrem Querschnitt nochmals reduziert.

Entlang aller Straßen soll ein Parken im festgesetzten Grünstreifen ermöglicht werden und so eine Behinderung durch parkende Autos vermieden werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um eine hohe Qualität der in West-Ost-Richtung verlaufenden Haupteerschließung und des Begleitgrüns zu gewährleisten, sind auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße, wo erschließungstechnisch durchführbar, keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. So kann eine häufige Durchtrennung des Grünstreifens vermieden und eine einheitliche Gestaltung erzielt werden.

6.2 FUSS- UND RADWEGEERSCHLIESSUNG

Parallel zur Haupteerschließung im Süden verläuft ein einseitiger Fußweg. Da die Straße lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion erfüllt, erscheint es für Radfahrer zumutbar, die Straße zu benutzen.

Am nördlichen Ende des Geltungsbereiches verbreitert sich der Fußweg der Haupteerschließung zum einem kombinierten Fuß- und Radweg. Dieser findet seine Fortsetzung im kombinierten Fuß- und Radweg des Donauringes und trifft im Westen bei der weiteren Realisierung des Rahmenkonzeptes auf einen Fuß- und Radweg, der ebenfalls aus dem Bebauungsplan kommt und zur Schule (Norden) führt.

In den untergeordneten Schleifen gibt es keine gesonderten Fuß- bzw. Radwege.

6.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe

und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen nicht in dem Wohnumfeld, sondern im Norden an dem Mischgebietsstreifen längs der Lechfelderstraße untergebracht werden sollen.

6.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Dem Wunsch der Gemeinde und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Bau-
gebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung soll sowohl Geschosswoh-
nungsbau (insbesondere eine mögliche Erweiterung des südlich angrenzenden Betreuten
Wohnens) im kleineren Rahmen sowie Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ermöglichen.

Die bauliche Dichte orientiert sich im Wesentlichen an der südlich angrenzenden Bebauung
und fällt nach Norden, zur im Rahmenkonzept vorgesehenen Grünfläche, und zum Donau-
ring (Osten) ab. Die Gebäudehöhe staffelt sich ebenfalls von Süden nach Norden, begin-
nend mit maximal drei Vollgeschossen südlich der Haupteerschließungsstraße (drittes Vollge-
schoss im Dach), maximal zwei Vollgeschossen nördlich der Erschließungsstraße und daran
anschließend maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachge-
schoss liegen muss.

Entlang des Donauringes sind die Gebäude ebenfalls nur I + D hoch, um einerseits eventu-
elle spätere Konflikte bezüglich des Lärmschutzes zu minimieren, andererseits betont dies
die Gebäudestaffelung zum Rand des Wohngebietes hin.



Abb: Bauliche Dichte und Geschossigkeit
(Legende siehe nächste Seite)

Legende

| | | | | |
|---|------------|-------------|---------|---------|
| A | entspricht | I + D | GRZ 0,3 | GFZ 0,5 |
| B | entspricht | max. II | GRZ 0,4 | GFZ 0,6 |
| C | entspricht | max. II + D | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |

6.5 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde die offene Bauweise gewählt.

Um dennoch Doppelhäuser zu ermöglichen, sind bei Einigkeit der Eigentümer Grenzbebauungen an einer Firstseite zulässig.

In den Baufeldern A und B sind nur zwei Wohneinheiten zulässig, während in Baufeld C (höchste Dichte und Geschossigkeit) bis zu sechs Wohneinheiten zulässig sind, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Um die bereits erwähnte Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Betreuten Wohnens zu gewährleisten, sind davon betreutes oder integriertes Wohnen sowie sozial integrative Wohngruppen ausgenommen.

Baulinien, Baugrenzen

Mit Baulinien wurde nur dort gearbeitet, wo es aus städtebaulicher Sicht notwendig erscheint; Teilabschnitt südlich der Mindelstraße und Teilabschnitt westlich der Illerstraße. Nachdem größtenteils bedingt durch die Süd West Orientierung Baulinien städtebaulich nicht vonnöten waren wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen versehen.

Der Straßenraum der Hauptschließung wird im Norden durch eine Baumreihe städtebaulich gefasst.

Firstrichtung

Lediglich an den Plätzen und Mündungen von Straßen ist die Firstrichtung zur Steigerung der räumlichen Qualität vorgeschrieben. Im Übrigen sind die Firstrichtungen parallel oder senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße wählbar.

7 BEBAUUNG

7.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Art der Dachform ebenso wie ihre Neigung wurde im Wesentlichen frei gestaltet. Zulässig sind geneigte Dächer und ausnahmsweise zulässig extensiv begrünte Flachdächer. Auf die Festsetzung der Dachneigung wurde, bis auf eine Begrenzung von Pultdächern auf maximal 15°, verzichtet.

Die Begrenzung der Pultdachneigung auf maximal 15° erscheint sinnvoll, da diese Neigung eine ausreichende Entwässerung gewährleistet, eine übermäßige Höhe des Pultdaches jedoch damit nicht erreicht werden kann.

Eine stark abweichende Höhenentwicklung der Gebäude wird zudem durch maximale Wand- und Gesamthöhen ausgeschlossen.

Die Garagenstandorte sind zur höheren baulichen Flexibilität nicht festgesetzt.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherrn keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Farben und Materialien bleiben bis auf wenige Ausnahmen freigestellt. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen. Sollten zwei benachbarte Bauherren übereinkommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen, wird dies von der Gemeinde Untermeitingen begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Mit diesem Baugebiet wird versucht, den öffentlichen Raum eindeutig zu definieren.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan Nr. 37 ist - wie zu Beginn dargestellt - aus einem Rahmenkonzept heraus entwickelt, das den gesamten Bereich östlich der bestehenden Bebauung bis zur Lechfelder Straße und zum Donauring umfasst (siehe Punkt 4.). Das gesamte 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 Rahmenplangebietes schließen die Außenanlagen des Schulgeländes an der Lechfelder Straße an. Um den Kreisverkehr im Nordosten gruppieren sich zwei Bebauungspläne „Sondergebiet Handel“ sowie innerhalb des Rahmenplanes der Bebauungsplan Nr. 36 „Mischgebiet westlich des Donaurings“.

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

Der Rahmenplan wurde entwickelt, um für das Gesamtgebiet eine städtebaulich gesamtkonzeptionelle Lösung bzgl. Erschließung, Grünkonzept und Baustruktur zu schaffen. Der größere Umfang der im Gesamtzusammenhang schlüssig situierten zentralen öffentlichen Grünflächen liegt außerhalb des Bebauungsplans Nr.37.

Ortsrand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 endet im Norden vor allem aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit an künftigen privaten Parzellengrenzen. Eine Ausbildung einer temporären Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund ist daher mangels Fläche nicht möglich und erscheint auch nicht sinnvoll, da sie im Rahmen eines zukünftig angrenzenden Bebauungsplanes wieder zurückgenommen bzw. zurückgebaut werden müsste. Der an der Lechfelder Straße zu schaffende Ortsrand fällt erst in den Umgriff dieses weiteren Bauabschnittes.

Die Eingrünung am künftigen östlichen Ortsrand ist durch Grünfestsetzungen im direkt anschließenden Bebauungsplan (Donauring) abgesichert.

Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes:

- Grünstreifen mit zu pflanzenden Baumreihen und Einzelbäumen entlang der Straßen
- begrünte Ausführung der Stellplätze an der Straße und der Überfahrten zu den Privatgrundstücken
- Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Ökologie und Nachhaltigkeit:

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet
- 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 bzw. Ackerflächen - **Kategorie I**

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

- Baufeld A: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,3) - **Typ B**
- Baufeld B und C: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,4) - **Typ A**

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes:

Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist

- für das Baufeld A das Feld **BI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5**
- für die Baufelder B und C das Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Baumpflanzungen in straßenbegleitenden Grünstreifen, grünordnerische Festsetzungen für private Flächen) ist ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen:

- Baufeld A: $11.370 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.411 \text{ m}^2$
- Baufelder B und C: $15.722 \text{ m}^2 \times 0,4 = 6.289 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung: 9.700 m²

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Abbuchung einer Teilfläche von 9.700 m² vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen (Beschluss vom 02.08.2001) auf den Flurnummern 1289/105, 1289/110 und 1289/113, Gemarkung Untermeitingen erfüllt.

Hierfür werden die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt.

Bilanzierung der in Anspruch genommenen Ökokontoflächen:

| | |
|--|-----------------------|
| Gesamtfläche Fl.-Nr. 1289/105, Gemarkung Untermeitingen: | 3.340 m ² |
| Gesamtfläche Fl.-Nr. 1289/110, Gemarkung Untermeitingen: | 3.479 m ² |
| Gesamtfläche Fl.-Nr. 1289/113, Gemarkung Untermeitingen: | 3.448 m ² |
| Gesamtfläche: | 10.267 m ² |

| | |
|---|------------------------|
| abzgl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für BP Nr. 37: | - 9.700 m ² |
| = verbleibende Fläche für Ökokonto auf Fl.-Nr. 1289/113 nach aktueller Abbuchung: | 567 m ² |

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 WASSER, ABWASSER, STROM

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

9.2 UMGANG MIT OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächenwasser muss auf dem eignen 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. Daher wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 IMMISSIONEN DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Mischgebiet westlich des Donaurings" und Nr. 37 "Wohngebiet Südost II" der Gemeinde Untermeitingen der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-004-G01.doc vom 11.02.2004 wird nachgewiesen, dass im Bebauungsplan Nr. 37 nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden sind.

Südwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Festwiese der Gemeinde Untermeitingen. Nördlich und östlich an das Festwiesengelände grenzen Flächen mit der Schutzwürdigkeit "allgemeines Wohngebiet" an. Der Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich etwa in gleicher Entfernung zur Festwiese wie die bestehenden schützenswerten Nutzungen. Daher ergeben sich für die zulässigen lärmemittierenden Nutzungen auf der Festwiese keine nachteiligen Veränderungen. Die durch die derzeitige Nutzung der Festwiese von etwa einer Woche im Jahr hervorgerufenen Lärmimmissionen fallen unter die Definition der seltenen Ereignisse nach Punkt 7.2 der TA-Lärm. Diese hierfür vorgesehenen erhöhten Lärmimmissionen sind auch von den Bewohnern des neuen Wohngebietes hinzunehmen.

10.2 IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSNUTZUNGEN

Der Donauring dient der vorhandenen Bebauung als untergeordnete Erschließung. Deshalb sind derzeit keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig.

Sollte sich die Funktion des Donauringes innerhalb des übergeordneten Verkehrsnetzes ändern (Entlastungsfunktion, Umgehungsfunktion) sind zu gegebener Zeit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig. Diese sind nachrichtlich im Bebauungsplan östlich des Geltungsbereiches innerhalb der vorhandenen Grünfläche vermerkt.

10.3 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 Lärmbelastigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

11 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplanes nicht vor.

12 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 zu prüfen, ob eine allgemeine Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) notwendig ist.

Das vorliegende Baugebiet fällt nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.7 jedoch nicht unter die allgemeine Vorprüfungspflicht, da es weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung aufweist.

Die Grundflächen der einzelnen Baufelder verteilen sich wie folgt:

A ca. 9.710 m² Nettobauland
B + C ca. 12.140 m² Nettobauland

Bei einer GRZ von 0,3 für das Baufeld A und 0,4 für die Baufelder B + C, die durch Garagen, Stellplätze, etc. nach der Satzung nicht überschritten werden dürfen, ergeben sich folgende Faktoren für die GRZ: A = 0,3, B + C = 0,4.

Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das gesamte Wohnbaugebiet von ca. 7.769 m², die weit unter der Allgemeinen Vorprüfungspflicht von 20.000 m² liegt.

13 SICHTDREIECKE

Um die Verkehrssicherheit in den Kreuzungsbereichen zu erhöhen wurden Sichtdreiecke im Bereich der Einmündungen der Mindelstraße / Illerstraße, Schmutterstraße / Illerstraße, Zusamstraße / Illerstraße und Wertachstraße / Illerstraße festgesetzt.

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten, um eine Sichtbehinderung des Verkehrs an Einmündungsbereichen von Straßen zu verhindern.

Bauliche Anlagen werden deshalb ausgeschlossen, weil Garagenstandorte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan zugelassen sind.

Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig, da auch abgestellte Fahrzeuge ein Sichthindernis von mehr als 0,90 m Höhe darstellen, das gleiche gilt für Einfriedungen.

14 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

14.1 GRUNDSTÜCKE

Es werden 33 Grundstücke für Einfamilienhäuser, ein Grundstück für ein Doppelhaus und ein Grundstück ausdrücklich für Geschößwohnungsbau vorgeschlagen. Eine andere Aufteilung ist jedoch in Abhängigkeit von den Wünschen der Nutzer möglich.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Belegung von 2,2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich in der dichtesten städtebaulichen Ausprägung Wohnraum für ca. 109 Personen. Dabei nicht berücksichtigt ist eine eventuell höhere Ausnutzung der Grundstücke im Baufeld C durch den Bau von Mehrfamilienhäusern und vor allem dem ausnahmsweise zugelassenen Betreuten Wohnen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 385 – 1.560 m² unterteilt, wobei der Anteil an Grundstücken unter 600 m² ca. 75 % der Grundstücke ausmacht. Die Durchschnittsgrundstücksgröße in den Baufeldern A, B und C beträgt ca. 560 m², wenn das südwestlichste und größte Grundstück nicht mit einbezogen wird.

14.2 FLÄCHENVERTEILUNG

| Fläche | Größe in m² | Flächenanteil in % |
|---|-------------------------------|---------------------------|
| Bruttobauland | 27.900 | 100 % |
| Nettobauland | 21.850 | 78 % |
| Öffentliche Grünfläche | 1.250 | 4 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Radwege | 4.800 | 17 % |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) | 9.700 | |

15 VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ohne Grunderwerb

HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE A: ca. 350 + 30 + 25 lfm

| | | | | |
|---------------------------|-------------|---------|-----|-----------|
| Straßenausbau | ca. 405 lfm | à 575 € | = | 233.000 € |
| Beleuchtung | | | ca. | 20.000 € |
| Wasserversorgung | ca. 405 lfm | à 150 € | = | 60.750 € |
| Abwasser | ca. 405 lfm | à 190 € | = | 76.950 € |
| <hr/> | | | | |
| Erschließungskosten netto | | | = | 390.700 € |

NEBENERSCHLIESSUNG ca. 40 + 156 + 27 lfm

| | | | | |
|---------------------------|-------------|---------|-----|-----------|
| Straßenausbau | ca. 225 lfm | à 575 € | = | 129.400 € |
| Beleuchtung | | | ca. | 10.000 € |
| Wasserversorgung | ca. 225 lfm | à 150 € | = | 33.750 € |
| Abwasser | ca. 225 lfm | à 190 € | = | 42.750 € |
| <hr/> | | | | |
| Erschließungskosten netto | | | = | 215.900 € |

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT: ca. 607.000 €

KOSTEN GRÜNORDNUNG ohne Grunderwerb

Grünflächen: Erdplanum, Humisieren, Ansaat
ca. 600 m² à 5,-- € 3.000,-- €

unversiegelte Stellplätze und Zufahrten herstellen
ca. 600 m² à 25,-- € 15.000,-- €

Großbäume pflanzen
ca. 10 Stück à 180,-- € 1.800,-- €

Kleinkronige Bäume pflanzen
ca. 20 Stück à 125,-- € 2.500,-- €

Ausgleichsflächen (extern)
Herstellung / Aushagerung und 20-jährige Pflege
ca. 9.700 m² à 1,25 € 12.125,-- €

34.425,-- €

GESAMT GRÜNORDNUNG gerundet ca. 35.000,-- €

16 HINWEISE

Bauschutzbereich des Flughafens Lechfeld

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Bodendenkmäler

Nachdem das Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Vor- und Frühgeschichte im Bereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler vermutet, wird die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landesamt in Teilbereichen Sondagen durchführen.

Wir weisen unabhängig der Ergebnisse der Sondagen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271815750) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

17 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

18 BETEILIGTE NACHBARGEMEINDEN

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

19 BETEILIGTE FACHPLANER

OPLA - Bürogemeinschaft für Ortsplanung,
Stadtentwicklung & Architektur
Werner Dehm & Wolfgang Stark
Architekten & Stadtplaner SRL
86152 Augsburg, Schaezlerstr.38
Tel. 0821 / 15 98 75 –0
Fax 0821 / 15 98 75 –2
E-Mail: OPLA-Augsburg@t-online.de
Internet: www.opla-d.de
Bearbeitung: M. Voit

Mauer + Baldauf
Landschaftsarchitekten GmbH
Rainer Mauer, Landschaftsarchitekt BDLA
Reinhard Baldauf, Landschaftsarchitekt
86356 Neusäß, Georg-Odemer-Str. 2a
Tel. 0821 / 45 25 13
Fax 0821 / 45 21 00
E-Mail: mauer.baldauf@t-online.de
Bearbeitung: R. Müller

ANLAGEN

Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung

