

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 38 WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET „SÜDOST III“



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 27.01.2005

1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Wohngebiet und Mischgebiet „Südost III“ erstreckt sich zwischen der Lechfelder Straße im Norden und der Illerstraße im Süden. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 37.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.820 m² und zusätzlich 2.810 m² Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes.

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden. Das Wohngebiet und Teile des Mischgebietes werden im Süden und Osten über die Illerstraße an den Donauring sowie an die Wendelsteinstraße, die Wertachstraße und die Zusamstraße angeschlossen. Der nördliche Bereich (Mischgebiet) wird mit einer Stichstraße an die Lechfelder Straße angebunden. Bei einer weiteren Entwicklung Richtung Westen können beide Erschließungssysteme 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. 38 Wohngebiet und Mischgebiet „Südost III“ 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 der Bebauungsplan Nr. 36 „Mischgebiet westlich des Donauringes“, der Bebauungsplan Nr. 37 und jetzt der Bebauungsplan Nr. 38 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 Grundstückszuschnitte einzelne Bebauungsplanabschnitte sinnvoll entwickelt werden.

(siehe folgende Abbildung)



Abb. Rahmenkonzept „südlich der Lechfelder Straße, westlich des Donauringes“
mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38

5 ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass ist die Ausweisung eines Wohngebietes sowie eines Mischgebietes für den Bereich zwischen Lechfelder Straße und Illerstraße.

Dem derzeitigen Bedarf an Wohn- und Mischgebietsflächen wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Die Wohngebietsausweisung kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute. Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände größtenteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und dient der Zielsetzung entlang der Lechfelder Straße eine attraktive Nutzungsmischung an Dienstleistung anzubieten.

5.1 ZIELE

Der Standort verfügt über eine gute infrastrukturelle (Schule, Einzelhandel) sowie verkehrliche Anbindung. Entsprechend des Rahmenkonzeptes wird dem bestehenden Bedarf in räumlichem Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 36 (Mischgebiet) und Nr. 37 (Wohngebiet) Rechnung getragen. Die Ortsstruktur wird sinnvoll ergänzt.

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 Nr. 36 und 37 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), zweiten Schritt „Wohngebiet Südost II (BP Nr. 37) und dritten Schritt (BP Nr. 38) die Ortsstruktur auf der Grundlage eines informellen Rahmenplanes für das Gesamtareal neu zu ordnen.

6 PLANUNG

6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

WOHNGEBIET

Das geplante Wohngebiet knüpft an das bestehende Straßennetz an und erweitert dieses. Im Süden und Osten wird an die Illerstraße und im Norden an die Lechfelder Straße angeschlossen. Das Erschließungsprinzip des Rahmenkonzeptes wird 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 Bebauungsplanes (Schmutterstraße) ist in ihrem Querschnitt gegenüber der Illerstraße nochmals reduziert.

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

MISCHGEBIET

Das Mischgebiet wird über einen Stich an die Lechfelder Straße angebunden, der bei einer weiteren Entwicklung des Gebietes zu einer Schleife ausgebaut werden kann.

6.2 FUSS- UND RADWEGEERSCHLIESSUNG

Da die Schmutterstraße lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion erfüllt, erscheint es für Fußgänger und Radfahrer zumutbar, die Straße zu benutzen.

Der Fuß- und Radweg entlang der Illerstraße in direkter Verbindung zum Donauring wird nach Nordwesten verlängert und führt über das Mischgebiet nach Norden zur Lechfelder Straße und damit auch zur Schule.

6.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet mit der Kennzeichnung WA wird als **Allgemeines Wohngebiet** 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, son-

dern im Norden an dem Mischgebietsstreifen längs der Lechfelderstraße untergebracht werden sollen.

Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zugelassen werden nach § 6 (2) 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, nach § 6 (2) 7 BauNVO Tankstellen und nach § 6 (2) 8 BauNVO Vergnügungsstätten.

Die mögliche nächtliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Tankstellen und Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden. Für Gartenbaubetriebe sind geeignetere Standorte vorhanden.

6.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Dem Wunsch der Gemeinde und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugbiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die bauliche Dichte orientiert sich im Wesentlichen an der südlich angrenzenden Bebauung und fällt nach Norden, zur im Rahmenkonzept vorgesehenen Grünfläche, und zum Donauring (Osten) ab. Die Gebäudehöhe staffelt sich ebenfalls von Süden nach Norden, beginnend mit maximal drei Vollgeschossen südlich der Illerstraße (drittes Vollgeschoss im Dach), maximal zwei Vollgeschossen nördlich der Erschließungsstraße und daran anschließend maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

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

Die Staffelung wurde im vorliegenden Bebauungsplan in Anlehnung an das Rahmenkonzept fortgeführt.

6.5 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

WOHNGEBIET

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. Eine Erstellung von Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohneinheiten) ist in diesem Bereich Untermeitingens nicht erwünscht. (siehe Mischgebiet)

MISCHGEBIET

Auch hier wurde in Fortsetzung der Ortsstruktur die offene Bauweise gewählt. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal sechs beschränkt. Mehrfamilienhäuser sollen in diesem Bereich ermöglicht werden.

BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baulinien erscheinen aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Nachdem größtenteils bedingt durch die Süd-West-Orientierung Baulinien städtebaulich nicht vonnöten waren wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen versehen.

Der Straßenraum der Schmutterstraße wird im Westen durch eine Baumreihe städtebaulich gefasst.

FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtungen sind parallel oder senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße wählbar. Einzige Ausnahme bildet das Mischgebiet direkt an der Lechfelder Straße. Hier soll mit einer traufseitigen Stellung eine bessere Fassung der Straße erzielt werden.

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 18° und die der Satteldächer im Mischgebiet auf maximal 35°, verzichtet.

Die Begrenzung der Pultdachneigung auf maximal 18° erscheint sinnvoll, da diese Neigung eine ausreichende Entwässerung gewährleistet, eine übermäßige Höhe des Pultdaches jedoch damit nicht erreicht werden kann.

Übermäßig hohe Dächer sollen auch mit der Beschränkung der Satteldächer auf maximal 35° vermieden werden. Diese Gefahr besteht vor allem bei den, in einem Mischgebiet zu erwartenden, höheren Gebäudetiefen.

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

Die Garagenstandorte sind zur höheren baulichen Flexibilität nicht festgesetzt; müssen sich jedoch im Mischgebiet innerhalb der Baugrenzen befinden. Eine Ausweitung von baulichen Anlagen auf alle Teile des Grundstückes kann so vermieden werden.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherren keine weiteren Vorschriften gemacht werden. 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 der öffentliche Raum eindeutig definiert.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan Nr. 38 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 gesamt-konzeptionelle Lösung bzgl. Erschließung, Grünkonzept und Baustruktur zu schaffen. Der größere Umfang der im Gesamtzusammenhang schlüssig situierten zentralen öffentlichen Grünflächen liegt außerhalb des Bebauungsplans Nr.38.

ORTSRAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 endet im Westen 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 kann in Teilen erstellt werden.

FESTSETZUNGEN ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES

- Grünstreifen mit zu pflanzenden Baumreihen und Einzelbäumen entlang der Straßen
- Wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze an der Straße
- 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 Wohngebiet

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

Mischgebiet

- hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,55) - **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 das Baufeld B das Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6**
- für das Mischgebiet das Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 – 0,6** anzuwenden.

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

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Mischgebiet (Abpflanzung im Osten, Baumpflanzungen im Norden, Gliederung der Parkflächen durch einzelne Bäume) können den Eingriff nur in beschränktem Maße kompensieren, deshalb ist ein Kompensationsfaktor oberhalb des Mittelwertes anzusetzen.

• Baufeld A	$2.660 \text{ m}^2 \times 0,3 =$	798 m^2
• Baufeld B	$1.110 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	444 m^2
• Mischgebiet	$2.850 \text{ m}^2 \times 0,55 =$	1.568 m^2
Gesamtausgleichsverpflichtung		2.810 m^2

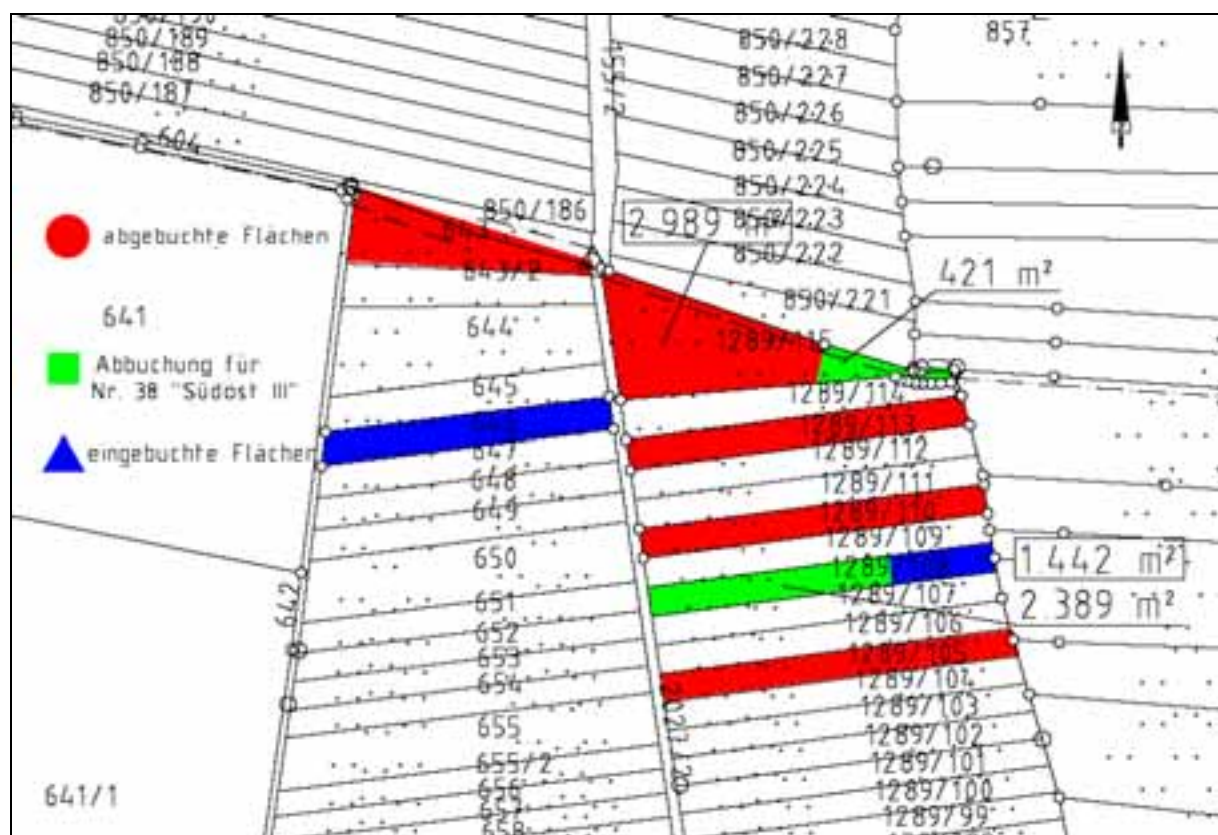
d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Abbuchung einer Teilfläche von 2.810 m² vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen auf der Flurnummer 1289/115 (421m²) und 1289/108 (3831m²), 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

Flurnummer 1289/115	421 m ²
Flurnummer 1289/108	3831 m ²
<u>abzgl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für BP Nr. 38</u>	<u>- 2810 m²</u>
= verbleibende Fläche für Ökokonto auf Fl.-Nr. 1289/108 nach aktueller Abbuchung	1442 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 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 am Donauring notwendig.

Die Verkehrsimmissionen der Lechfelder Straße wurden bereits im Rahmenplan von der Firma Bekon GmbH untersucht und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.

10.2 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 Nutzungsarten und Baufelder verteilen sich wie folgt:

Wohngebiet

Baufeld A ca. 2.660 m² Nettobauland

Baufeld B ca. 1.110 m² Nettobauland

Mischgebiet

MI ca. 2.850 m² Nettobauland

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

Im Mischgebiet darf die GRZ ebenfalls laut Satzung durch Garagen, Stellplätze etc. nicht überschritten werden, deshalb bleibt die GRZ bei 0,55.

Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche für Wohngebiet und Mischgebiet von ca. 2.810 m², die weit unter der Allgemeinen Vorprüfungspflicht von 20.000 m² liegt.

Entsprechend der BauGB-Novelle 2004 liegt ein eigenständiger Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB dem Bebauungsplan bei.

13 VERKEHR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt südlich der Staatsstraße 2027 zwischen Untermeitingen und Klosterlechfeld (km 5,350 und km 5,405) an freier Strecke. Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone ist im Bebauungsplan dargestellt. Das Baugebiet soll über eine neue unmittelbare Erschließungsstraße zur St 2027 erschlossen werden.

Für das Baugebiet wird seitens des Straßenbauamtes einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zugestimmt. Mit der Baugrenze wird zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Abstand von mind. 10,00 m eingehalten.

Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die neue Erschließungsstraße vorgesehen. Sonstige unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur St 2027 werden nicht zugelassen.

SICHTDREIECKE.

Um die Verkehrssicherheit in den Kreuzungsbereichen zu erhöhen wurden Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der Schmutterstraße / Illerstraße, sowie der St 2027 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 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten, um eine Sichtbehinderung des Verkehrs an Einmündungsbereichen von Straßen zu verhindern.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

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 0,80 m Höhe darstellen, das gleiche gilt für Einfriedungen.

14 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

14.1 GRUNDSTÜCKE

Im Wohngebiet werden 5 Grundstücke für Einfamilienhäuser 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 daraus Wohnraum für ca. 17 Personen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 550 und 720 m². Die Durchschnittsgrundstücksgröße in den Baufeldern A und B beträgt ca. 620 m². Bei einer dichteren Ausprägung z. B. mit Doppelhäusern natürlich entsprechend geringer.

14.2 FLÄCHENVERTEILUNG

Fläche	Größe in m²	Flächenanteil in %
Geltungsbereich	9.820	100 %
Nettobauland (Wohnen)	3.770	38 %
Nettobauland (Mischgebiet)	2.850	29 %
Private Grünfläche	1.300	13 %
Öffentliche Grünfläche	800	9 %
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Radwege	1.100	11 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)	2.810	

15 VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ohne Grunderwerb

HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE

im Mischgebiet ca. 50 + 10 lfm

Straßenausbau	ca. 60 lfm	à 650 €	=	39.000 €
Beleuchtung			ca.	5.000 €
Wasserversorgung	ca. 60 lfm	à 150 €	=	9.000 €
Abwasser	ca. 60 lfm	à 190 €	=	11.400 €
Erschließungskosten netto				64.400 €

NEBENERSCHLIESSUNG

im Wohngebiet ca. 65 + 15 lfm

Straßenausbau	ca. 70 lfm	à 575 €	=	40.250 €
Beleuchtung			ca.	5.000 €
Wasserversorgung	ca. 70 lfm	à 150 €	=	10.500 €
Abwasser	ca. 70 lfm	à 190 €	=	13.300 €
Erschließungskosten netto				69.050 €

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT: ca. **135.000 €**

KOSTEN GRÜNORDNUNG

ohne Grunderwerb

Grünflächen: Erdplanum, Humisieren, Ansaat ca. 800 m ² à 5,-- €	4.000,-- €
unversiegelte Stellplätze und Zufahrten herstellen ca. 300 m ² à 25,-- €	7.500,-- €
Fuß- und Radweg herstellen ca. 150 m à 90,-- €	13.500,-- €
Großbäume pflanzen ca. 3 Stück à 180,-- €	540,-- €
Kleinkronige Bäume pflanzen ca. 11 Stück à 125,-- €	1.375,-- €
Ausgleichsflächen (extern) Herstellung / Aushagerung und 20-jährige Pflege ca. 2.850 m ² à 1,25 €	3.565,-- €

GESAMT GRÜNORDNUNG gerundet ca. **30.500,-- €**

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

Generell wird darauf hingewiesen, 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.

ABFALLWIRTSCHAFT

Bezüglich der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (§16 Abs. 1 UVV Müllbeseitigung vom 01.10.1979). Bei der Planung von Wendepunkten ist darauf zu achten, dass der Wenderadius von Müllfahrzeugen bei ca. 18 m liegt. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leihung bereitzustellen.

Wie aus der Planskizze ersichtlich, besteht bei der im oben genannten Baugebiet vorgesehenen Schmutterstraße vorerst keine Durchfahrt- bzw. Wendemöglichkeit. Die kommunalen Müllgefäße der dort befindlichen Anwesen sind demnach bis zum Weiterbau der Straße an

geeigneter Stelle im Einmündungsbereich der Schmutter- in die Illerstraße zur Leerung bereitstellen.

BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min. über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 und W 405 auszubauen. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 120 - 140 m Hydranten einzubauen.

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
- Lech- Elektrizitätswerke AG, Buchloe
- Staatliches Vermessungsamt Augsburg

18 BETEILIGTE NACHBARGEMEINDEN

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

19 ENTWURFSVERFASSER

OPLA - Bürogemeinschaft für Ortsplanung,
Stadtentwicklung & Architektur
Werner Dehm & Partner
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