

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 39 “SÜDLICH DER LECHFELDER STRASSE”**

MIT GLEICHZEITIGER TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER STAATSSTRASSE 2027 V. 21.10.1971“



## **BEGRÜNDUNG**

BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB  
IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 1 BAUGB

MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Fassung vom 06.04.2006

## **1 ANLASS**

---

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39, „Südlich der Lechfelder Straße“ ist die kommunale Zielsetzung der Stärkung des Ortszentrums, in Verbindung mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrum, sowie insbesondere der Verbesserung der Gestaltung der Lechfelder Straße, sowie des Umfeldes der Lechfelder Straße.

## **2 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“ erstreckt sich im Innenort südlich entlang der Lechfelder Straße vom gemeindlichen Bauhof im Osten bis zum Maibaumplatz im Westen.

Im Süden grenzt das Mischgebiet unmittelbar an vorhandene Wohngebiete. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,0 ha.

Das Gelände ist nahezu eben. Das Mischgebiet ist direkt an der Lechfelder Straße angeschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten und unbeplanten Innenbereiches im Ortszentrum von Untermeitingen und überschneidet sich im östlichen Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „südlich der Staatsstraße 2027“ v. 21.10.1971. Dieser Bebauungsplan wird gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39, Südlich der Lechfelder Straße geändert.

## **3 REGIONALPLAN / LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM**

---

Untermeitingen ist anlässlich der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes, als Unterzentrum eingestuft.

## **4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN**

---

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5 ABLEITUNG AUS DEM RAHMENPLAN „Lechfelder Straße“**

---

Der Bebauungsplan ist aus einem vorgeschalteten Rahmenkonzept „Lechfelder Straße“ entwickelt. Mit Hilfe der Rahmenplanung wurde versucht, die Gestaltqualität des städtebaulichen Umfeldes der Lechfelder Straße zu verbessern.

Die Rahmenplanung „Lechfelder Straße“ basiert auf eine Bewertung der Analyse der städtebaulichen Ist Situation der baulichen Strukturen und des baulichen Umfeldes entlang der Lechfelder Straße:

Die wesentlichen Analyseergebnisse:

neuer Straßenausbau liegt zugrunde

- Baukörper südlich der Lechfelder Straße durchschnittlicher Abstand ca. 9 - 13 m zum öffentlichen Straßenraum
- Baukörper nördlich der Lechfelder Straße durchschnittlicher Abstand ca. 4 m (Ausnahme 13m) zum öffentlichen Straßenraum
- Gebäude bis auf eine Ausnahme orthogonal
- Max. Gebäudehöhe beidseits der Lechfelder Str. dreigeschossig (II + D)
- Dachformen : 5 Flachdächer, 1 Zeldach, 1 Walmdach, 1 Pultdach, große Mehrheit Satteldächer
- Dachaufbauten: an 4 Gebäuden Gauben, 1 Zerchgaube, 1 SchlepPGAube, 2 normale Gauben
- Firstrichtungen im Süden unterschiedlich, im Norden teilweise einheitlich



Abb. Auszug aus der städtebaulichen Analyse

Die Analyse der Gestaltung der Vorflächen (zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum der Lechfelder Straße) ergab:

- Bis auf zwei Ausnahmen keine Begrünung
- Teilweise hoher Grad an Versiegelung
- Wechsel der Vorflächen entsprechend Wohnnutzung und Geschäftsnutzung
- Unterschiedliche Oberflächengestaltung
- Unterschiedliche Werbegestaltung
- Kaum Aufenthaltsqualität vorhanden, kaum Räume zum Verweilen, keine Außengastronomie,
- Gestalt des Straßenraumes der Lechfelder Straße trotz Ausbaumaßnahme Linearität funktional und gestalterisch nicht aufgehoben

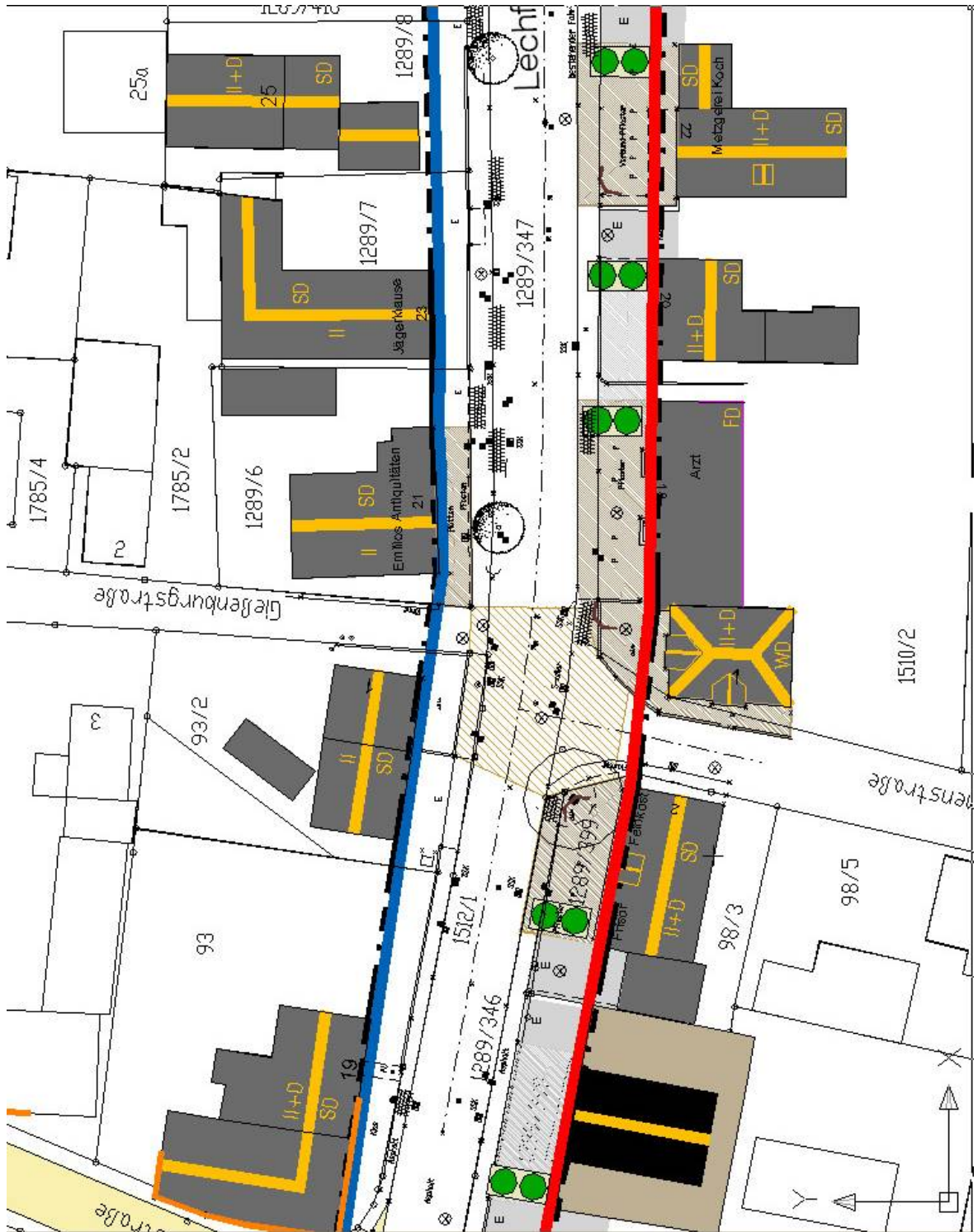


Abb. Auszug aus dem Rahmenkonzept „Lechfelderstraße“ Maßnahmen

## **6 ZIELE DER PLANUNG**

---

Die generellen kommunalen Ziele der Planung für das Ortszentrum sind folgende:

- Stärkung des Ortszentrums
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrum
- Verbesserung der Gestaltung der Lechfelder Straße
- Verbesserung der Gestaltung des Umfeldes der Lechfelder Straße

Die konkreten Ziele der Planung für das Ortszentrum entlang der Lechfelder Straße sind:

- Umsetzung eines Verkehrskonzeptes der kurzen Wege
- gute Erreichbarkeit
- ausreichend Parkplätze
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Höhere Attraktivität der Vorbereiche
- Straßenraumgestaltung - Boulevardcharakter
- Vitalisierung der Geschäftslagen

Der Standort Untermeitingen verfügt über eine gute infrastrukturelle (Schule, Einzelhandel) sowie verkehrliche Anbindung. Entsprechend des Rahmenkonzeptes wird das Mischgebiet innerorts geordnet und insbesondere der Übergangsbereich vom öffentlichen Straßenraum zum privaten Raum neu definiert.

## **7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG**

---

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

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

Der vorhandene Nutzungscharakter ist Handel, Gewerbe, Dienstleistung, und Gastronomie, durchmischt mit Wohnen.

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.

### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

Die festgesetzte bauliche Dichte orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand südlich der Lechfelder Straße. Hier sind max. 3 Vollgeschoße zu finden, wobei sich in der Regel das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß befindet. In Anlehnung an den vorhandenen Bestand wurde deshalb das Maß der baulichen Nutzung mit 3 Vollgeschossen festgesetzt, wobei sich das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muss.

Die Gebäudehöhe wurde entsprechend der zugelassenen Vollgeschoße festgesetzt.

## **BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

Entsprechend dem vorhandenen Bestand, wurde im Bebauungsplan die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

## **SONSTIGES**

---

Für die Baureihe südlich der Lechfelder Straße wurde festgesetzt:

- **Baugrenze**  
Für die Definition der überbaubaren Grundflächen wurde eine Baugrenze festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass zum Einen der derzeitige Abstand der Bebauung zum öffentlichen Raum der Lechfelder Straße weiterhin aufrechterhalten bleibt und gestaltet werden kann und zum Anderen die überbaubaren Flächen eindeutig definiert werden.
- **Orthogonale Baukörper (Rechteckform)**  
Die Gebäudeform wurde nicht festgesetzt, jedoch wäre es wünschenswert, dass bei Ersatz- bzw. Ergänzungsgebäuden die vorhandene Ortstruktur berücksichtigt wird und entsprechend orthogonale Gebäudeformen zum Einsatz kommen.
- **Geneigte Dachformen, Firstrichtung offen**  
Um einerseits den Charakter des Ortsbildes zu wahren, und andererseits trotzdem gewisse architektonische Spielräume zu eröffnen, werden für das Plangebiet geneigte Dachformen zugelassen. Diese wurden für Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 18° und für Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45° festgesetzt.
- **Gauben sowie die Ausformung von Gauben** wurden keine Festsetzungen getroffen. Wenn Gauben vorgesehen werden, sollten diese auf Hausgliederung abgestimmt werden, Fledermaus- und Schwalbenschwanzgauben sollten möglichst nicht entstehen.
- 
- **Städtebauliche Nachverdichtung** auf geeigneten Grundstücken

Nachdem vom Gebäudebestand die Firstrechtungen trauf- und giebelseitig zur Lechfelder Straße stehen ergibt sich für den Bebauungsplan keine Erfordernis die Firstrichtung festzusetzen.

Die Firstrichtungen sind parallel oder senkrecht zur Lechfelder Straße wählbar.

## **GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

---

Zulässig sind geneigte Dächer. die Festsetzung der Dachneigung wurde so definiert, dass einerseits das Ortsbild gewahrt wird und andererseits ausreichend architektonische Spielräume für das individuelle Bauvorhaben vorhanden sind.

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.

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Mischgebietes 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.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes wird mit der Ressource Boden sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

## **8 GESTALTUNGSZIELE FÜR DIE PRIVATEN VORBEREICHE**

---

Gestaltungsvorschläge für die privaten Flächen zwischen dem öffentlichen Raum der Lechfelder Straße und den Gebäuden südlich davon:

- Bodenbelag der Vorflächen einheitlich gestalten, „weniger ist mehr“
- Farb- und „schmucklose“ Vorflächen mit einem Lichtkonzept auffrischen, dabei ist jedoch an keine Discobeleuchtung gedacht. Ein solches Lichtkonzept sollte dezent sein und eine gewisse Durchgängigkeit aufweisen.
- das Beleuchtungskonzept ist mit Wandbeleuchtungen an den Häusern auszustatten, eigene Beleuchtungsmasten sind aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.
- in größeren Vorflächen den direkten Blickpunkt durch beleuchtete „Kunst“ schaffen
- einen Boulevardcharakter entstehen lassen durch das Ausdehnen der Gastronomie über die Grundstücksgrenze hinaus statt Abgrenzung durch Einfriedungen
- Eingrünung der Vorflächen mit ortstypischen großkronigen Bäumen, insbesondere in Verbindung mit Stellplatzflächen, Gliederung der Stellplatzflächen mit Baumgruppen
- Abstimmung der Werbedarstellungen in den Vorbereichen der Lechfelder Straße

## 9 GRÜNORDNUNG

---

### 9.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

---

Der Bebauungsplan Nr. 39 ist - wie zu Beginn dargestellt - aus einem Rahmenkonzept heraus entwickelt, das den gesamten Bereich südlich und nördlich der Lechfelder Straße umfasst. Das gesamte zur städtebaulichen Neuordnung vorliegende Plangebiet liegt auf der Niederterrasse des Lechtales.

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum und ist nahezu vollständig überbaut.

Das Plangebiet befindet sich in dem großräumigen Naturraum - dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des *Schneeheide-Kiefernwaldes* mit Übergängen zum *Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald*.

### 9.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

---

Das Plangebiet des Bebauungsplanes stellt aufgrund der bebauten Innenortslage keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- kein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- keine Zunahme von großflächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- keine Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Durch die angestrebten Gestaltverbesserungen ist von einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

### 9.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

---

Die Ziele der Grünordnung sind zur langfristigen Sicherung von Qualitäten in den Freiräumen, Vorbereichen und für die Gärten notwendig. Nachdem in Teilbereichen des Bebauungsplanes kurz- bis mittelfristig bauliche Veränderungen zu erwarten sind, wird gewährleistet, dass neben den baulichen Veränderungen auch die Ziele zur Grünordnung berücksichtigt werden.

### 9.4 FESTSETZUNGEN ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES

---

- Grünstreifen mit zu pflanzenden Baumreihen und Einzelbäumen entlang der Straßen
- Durchgrünung der Stellplätze zwischen dem öffentlichen Raum der Lechfelder Straße und dem privaten Raum bis zu den Gebäuden.
- Wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze an der Straße
- Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken



## 9.5 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

## 10 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 10.1 WASSER, ABWASSER, STROM

---

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

### 10.2 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.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 11.1 IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSNUTZUNGEN

---

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 14. Mai 1990 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Um dies sicher zu stellen, sind für Teilbereiche des Geltungsbereiches Festsetzungen zu treffen.

#### **Verkehrslärm**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt.

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten.

Für Fassaden mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987, ist eine Orientierung von Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzfenster der Klasse 3 erforderlich.

## **12 ALTLASTEN**

---

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

## **13 EINGRIFFSREGELUNG / UMWELTBERICHT**

---

### **Eingriffsregelung**

Das Plangebiet stellt eine Fläche dar, die als unbepanter und im Wesentlichen bebauter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen ist. Nachdem in diesem Gebiet die aktuelle Planung keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfordern, bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig waren, ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Das Änderungsgebiet weist derzeit mit den vorhandenen gemischten Nutzungen- und Verkehrsflächen einen hohen Versiegelungsgrad und eine intensive bauliche Nutzung auf. Mit dem geplanten Ortszentrum erfolgen Veränderungen der Gestaltung, Flächennutzung und Verkehrserschließung im Änderungsgebiet, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des bereits stark vorbelasteten Naturhaushaltes und Landschaftsbildes verbessern werden. Demzufolge ist von keinen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG auszugehen.

## **14 UMWELTBERICHT**

---

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Nachdem für das Plangebiet keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, wird der zusammengefasste Umweltbericht in die Begründung integriert.

### **Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

Siehe hierzu Anlass, Lage und Ziele in der Begründung.

#### **Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung**

Für das Plangebiet sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### Schutzgut Mensch:

- Visuelle Beeinträchtigung durch die Gewerbebrache
- Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm der Lechfelder Straße im Plangebiet
- Mischungsnutzung entlang der Lechfelder Straße gewährleistet zum Teil die Versorgung der Bewohner

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Es liegen keine Hinweise auf Artenvorkommen vor
- Keine gesetzlich geschützten Vegetationen vorhanden
- Keine Biotope vorhanden
- geringfügige Gehölzstrukturen vorhanden

### Schutzgut Boden:

- Das Plangebiet ist im öffentlichen Raum nahezu zu 100 % versiegelt.
- Das Plangebiet ist im privaten Raum außerhalb der Bebauung kaum versiegelt.
- Die Bodenfunktionen sind teilweise unterbunden und beeinträchtigt
- Das Plangebiet weist keinerlei Altlasten auf.

### Schutzgut Wasser:

- Innerhalb des Plangebietes wird das Niederschlagswasser versickert.

### Schutzgut Luft/Klima

- Das Plangebiet befindet sich in keiner Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschzone
- Das Plangebiet beeinträchtigt nicht erheblich das Mikroklima

### Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt

- Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Plangebiet verbessert.
- Eine biologische Vielfalt ist im Plangebiet nicht gegeben.

Zur Bestandsaufnahme siehe im Übrigen auch die Begründung.

## **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Nachdem das Plangebiet bereits derzeit einen gemischten baulichen Charakter aufweist, verändern sich bei der Betrachtung der Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung nicht die Schutzgutbewertungen.

Außer einer Entwicklung des Gebietes zu einem Mischgebiet, das es bereits heute de facto ist, könnte sich der Planbereich im Rahmen des § 34 BauGB und entsprechend der Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan zu einem Mischgebiet entwickeln.

Eine Wiederaufnahme von anderweitiger gewerblicher Nutzung ist zwar auch nicht gänzlich auszuschließen, es verbleibt aber bei der Annahme eines Mischgebietes, da hierdurch in jedem Fall eine worst-case-Betrachtung aus Umweltgesichtspunkten (z. B. Verkehr, Immissionschutz, Versiegelung) erfolgt.

Nachdem das Plangebiet zum einen im Wesentlichen bebaut ist und dem Innenbereich nach § 34 zuzuordnen ist, zum anderen durch die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes keine Schutzgüter berührt werden, ist eine Vertiefung im Umweltbericht nicht erforderlich.

Das Plangebiet stellt einen Bebauungsplan dar, der die Ziele des LEP „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig berücksichtigt:

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadtkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Versichtung bestehender Siedlungsgebietes genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten

werden“.

## **15 VERKEHR**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt südlich der Staatsstraße 2027 innerhalb des Ortsbereiches von Untermeitingen

Die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2027 wurde in dem letzten halben Jahr neu ausgebaut. Weitere Maßnahmen sind seitens des Straßenbausträgers nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits derzeit, ausschließlich über die St 2027.

---

## **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.

---

### **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
- Staatliches Bauamt 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

## **ENTWURFSVERFASSER**

---

**OPLA** - Bürogemeinschaft für Ortsplanung,  
Stadtentwicklung & Architektur  
Architekten & Stadtplaner SRL

86152 Augsburg, Schaezlerstr. 38  
Tel. 0821 / 15 98 75 –1  
Fax 0821 / 15 98 75 –2  
E-Mail: [OPLA-Augsburg@t-online.de](mailto:OPLA-Augsburg@t-online.de)  
Internet: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)