
GEMEINDE UNTERMEITINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41
„ÖSTLICH DES DONAURINGS I“



BEGRÜNDUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 15.04.2010

1 ANLASS DER PLANUNG

An die Gemeinde Untermeitingen wurde der Wunsch zur Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes im Bereich des Kreisverkehrs der Lechfelder Straße als Ersatz für den bestehenden Lebensmittelmarkt im Lechpark herangetragen.

Außerdem sieht die Gemeinde einen Bedarf an Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden. Insbesondere wird ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen. Die Flächen südlich der Lechfelder Straße sind insbesondere aufgrund der Nähe von Infrastruktureinrichtungen (Schule) und Einzelhandel ein geeigneter Standort für eine Wohnbauentwicklung.

Um die Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 RAHMENPLAN

Der Bebauungsplan wurde aus einem vorgeschalteten Rahmenplan entwickelt. Mit Hilfe des Rahmenplans soll der gesamte Bereich südlich der Lechfelder Straße vom Donauring bis zur Gemeindegrenze Klosterlechfelds gesamtkonzeptionell entwickelt werden.

Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die Konfliktpotentiale diskutiert und bewertet. Darauf aufbauend wurde ein Zielsystem entwickelt, auf dessen Grundlage der Rahmenplan erarbeitet wurde. Zunächst wurden vier Entwurfsvarianten im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Diese wurden anschließend weiterbearbeitet bis schließlich die Entscheidung für eine Variante fiel. Diese soll nun abschnittsweise umgesetzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 41 entspricht dabei dem ersten Bauabschnitt.

Der Rahmenplan sieht angrenzend an die Lechfelder Straße Flächen für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) sowie für gemischte Nutzung vor. Südlich schließen dann Wohnbauflächen an. Das gesamte Gebiet wird durch eine Haupteinfahrtsstraße, welche vom Donauring bis zur Lechfelder Straße führt, erschlossen. Durch platzartige Versätze soll ein zu schnelles Durchfahren des Wohngebiets verhindert werden. An die Haupteinfahrtsstraße sind Ringstraßen zur Anbindung der einzelnen Wohnquartiere angehängt. Das gesamte Baugebiet wird durch zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzüge gegliedert, welche zum einen eine attraktive Fuß- und Radwegvernetzung sicherstellen und zum anderen der Naherholung und als Spielfläche für Kinder dienen. Am südlichen Rand der Wohnbauflächen verläuft ebenfalls ein Grünzug, der die Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin sowie Ost-West-Wegeverbindung für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge enthält.

Rahmenplan



3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst 35.485 m² (rund 3,5 ha). Das Plangebiet umfasst im Norden die Lechfelder Straße und wird im Westen vom Donauring bzw. vom Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“ begrenzt. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an (Fl.Nr. 1594 im Süden und Fl.Nr. 1558 im Osten).

3.2 Naturräumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich liegt im Osten der Gemeinde Untermeitingen, rund 800 m vom Ortszentrum entfernt. Der nördliche Teil des Plangebiets (Sondergebiet Einzelhandel) wird von der Lechfelder Straße (Kreisstraße A 19) erschlossen; die Wohnbauflächen im südlichen Geltungsbereich werden an den Donauring angebunden.

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

Im Süden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Ackerflächen an. Die Flächen westlich des Donaurings sind bereits bebaut, angrenzend an die Lechfelder Straße bestehen gemischte Nutzungsstrukturen mit Einzelhandel und Wohnen, südlich schließt dann ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung an. Nördlich der Lechfelder Straße besteht ebenfalls Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Im Bereich des Kreisels bestehen bereits mehrere Lebensmittelmärkte sowie die Hauptschule.

4 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Untermeitingen ist im Regionalplan der Region Augsburg (9) vom 20. November 2007 als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum ausgewiesen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 werden insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt:

- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 (Z)).
- Folgende Unterzentren sollen zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden: ... Untermeitingen (A III 4 Z);
- In den erosionsgefährdeten Gebieten, insbesondere im Donau-Isar-Hügelland, auf der Aindlinger Terrassentreppe, in der Lech-Wertach-Ebene im Donauried und im Donaumoos sowie im Ries, soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden (B I 1.4 (Z)).
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden (B II 1.1 (Z)).
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen (B II 3.1 (Z)).
- Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird (B II 3.3 (G)).

- Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden (B II 3.4 (G)).

5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W) dar. Östlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im südlichen Teil des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Dieser Teilbereich ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings II“), wobei der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nur die Sondergebietsfläche umfasst.

5.2 Änderung bestehender Bebauungspläne

Im Westen grenzt an den Bebauungsplan Nr. 41 der bestehende Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“. Im Bereich des westlichen Sichtdreiecks wird dieser Bebauungsplan nun überplant. Der Bebauungsplan Nr. 41 beinhaltet somit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, da er innerhalb seines Geltungsbereiches die bestehenden Festsetzungen ersetzt.

6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist für Teile des Baugebiets auch eine Verdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geplant. Der Grünzug im Osten des Wohngebiets soll zum Spielen und zur Erholung einladen – die Lebensqualität wird erhöht und die Kommunikation im neuen Wohnquartier gefördert. Ein vom motorisierten Individualverkehr (MIV) losgelöstes System von Fuß- und Radwegen soll eine umweltfreundliche, sanfte Mobilität fördern. Die schonende Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft soll durch die Ortsrandeingrünung im Süden gewährleistet werden.

Im Norden des Plangebiets schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur nachhaltigen Stärkung der Versorgungsstruktur Untermeitingens. Durch die Ein- und Durchgrünung der Parkplätze und des Gebäudes soll eine ortsbildverträgliche Einbindung des geplanten Einzelhandelbetriebs in die bestehenden Strukturen entlang der Lechfelder Straße gewährleistet werden.

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Standortwahl Lebensmittelmarkt

Die Gemeinde Untermeitingen ist im Regionalplan der Region Augsburg (9) vom 20. November 2007 als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und soll zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden.

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

Im Umfeld des Standortes befinden sich bereits mehrere Lebensmittelmärkte. Die Lechfelder Straße bildet den Handelsschwerpunkt Untermeitingens, welcher durch den geplanten Lebensmittelmarkt weiter ausgebaut wird. Alternative Standorte innerhalb des Ortszentrums stehen in der geforderten Größe nicht zur Verfügung.

Der vorhandene REWE-Markt im Lechpark wird aufgelöst und an den neuen Standort verlagert, da der Mietvertrag aufgrund des desolaten Zustands des Gebäudes nicht verlängert werden konnte. Der bestehende REWE-Markt dürfte real ca. 1.200 m² Verkaufsfläche haben, im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.750 m² beschränkt. Die Verkaufsflächenmehrung beträgt somit nur rund 500 m².

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 31.12.2009

Untermeitingen	6.490 EW
Klosterlechfeld	2.631 EW
Graben	3.408 EW
Obermeitingen	1.675 EW
Scheuring	1.804 EW
<hr/>	
Summe	16.008 EW
Bundeswehrstandort Lechfeld	
Beschäftigte	3.000

7.2 Städtebauliches Konzept

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Die Planung sieht im Norden des Geltungsbereichs die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit vorgelagerten Stellplätzen vor. Da der Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von über 800 m² als großflächiger Einzelhandel zu bewerten ist, wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. In diesem sollen entsprechend der vorgesehenen Nutzung Lebensmittelmärkte zulässig sein. Um eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Orte im Verflechtungsbereich zu vermeiden, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.750 m² beschränkt. Non-Food-Sortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig. Diese Beschränkung dient dem Schutz der bestehenden innerörtlichen Versorgungsstruktur Untermeitingens entlang der Lechfelder Straße.

In Anlehnung an den bereits bestehenden LIDL-Markt westlich des Bebauungsplangebiets wird die Wandhöhe auf max. 6,5 m und die Gesamthöhe auf max. 8,5 m beschränkt. Um die für Lebensmittelmärkte erforderliche großflächige Kubatur erstellen zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, die Gebäudelänge 50 m jedoch überschreiten darf. Da im Bereich des Kreisverkehrs der Lechfelder Straße bereits mehrere großformatige Lebensmittelmärkte bestehen, wird die Errichtung eines weiteren Gebäudes mit über 50 m Länge als ortsbildverträglich angesehen. Um den Straßenraum der stark frequentierten Lechfelder Straße nicht durch übertriebene Werbeanlagen zu verunstalten, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt: z.B. sollen Werbeanlagen in grellen und leuchtenden Farben, bewegte Schriftbänder und blinkende Beleuchtung nicht zulässig sein.

Allgemeines Wohngebiet

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein Wohngebiet entstehen. Entsprechend des Bedarfs an Wohnbauflächen überwiegend für junge Familien mit Kindern ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Insbesondere im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist aber

in Teilen des Baugebiets auch eine stärkere Verdichtung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern vorgesehen. Dabei soll die Dichte der Bebauung von West nach Ost abnehmen.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der unpassenden Kubaturen bzw. der zu erwartenden unverträglichen Emissionen ausgeschlossen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe). Im westlichen Teil des Wohngebiets (WA 1 und WA 2) wird entsprechend der vorgesehenen dichteren Bauweise eine höhere Wand- und Gesamthöhe festgesetzt als im östlichen WA 3. Im WA 1 und WA 2 können Gebäude des Typs II+D (zwei Geschosse plus Dachgeschoss) mit einem steil geneigten und ausgebauten Dach entstehen, im WA 3 können entweder zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach oder Gebäude bestehend aus Erdgeschoss plus steil geneigtem, ausgebauten Dachgeschoss entstehen. Für Pultdächer wurde jeweils eine geringere Gesamthöhe als für geneigte Dächer festgesetzt, da hier die Gesamthöhe gleichzeitig als Wandhöhe voll in Erscheinung tritt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 bzw. 0,35 beschränkt, wobei gemäß § 11 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche z.B. durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen um 50 % überschritten werden darf. Im WA 1 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf großen Grundstücken (> 900 m² Grundstückfläche) vorgesehen. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass für Mehrfamilienhäuser eine große Anzahl von Stellplätzen benötigt wird. Um also zu Verhindern, dass die Grundstücke fast vollständig mit Gebäuden, Garagen und Stellplätzen überbaut sind und der Grünflächenanteil verschwindend gering ausfällt, wird im WA 1 die GRZ auf 0,3 begrenzt.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption der von Westen nach Osten abnehmenden Bebauungsdichte sind im WA 1 sechs Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig und im WA 3 zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Im WA 2 soll die Möglichkeit der Errichtung eines Reihenhauses geschaffen werden, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf eine je Reihenhaushälfte beschränkt wird. Um eine Flexibilität der Planung zu gewährleisten sind auch Einzelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten zulässig.

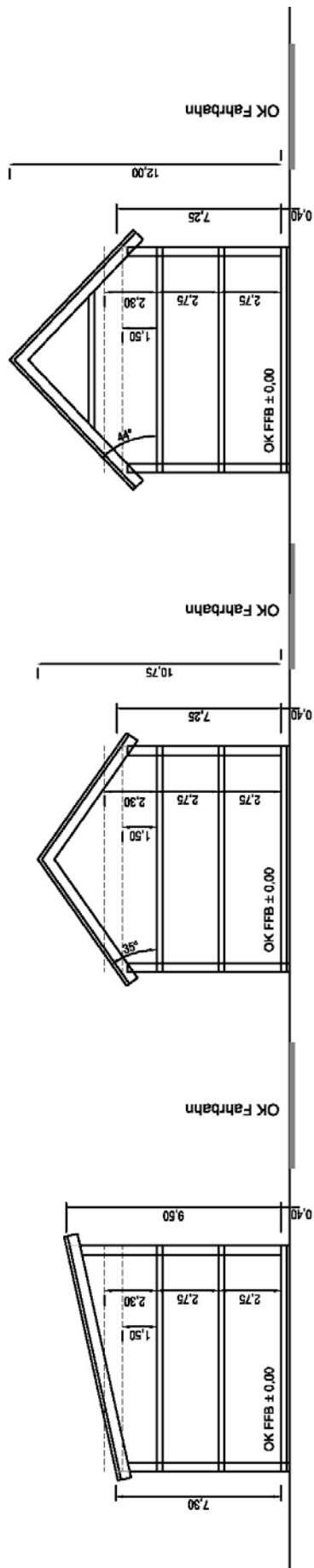
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Auf den meisten Grundstücken sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. In der Mitte des Wohnquartiers ist südlich der Haupteinfahrtsstraße ein Reihenhauses vorgesehen; entsprechend sind im WA 2 Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig.

Die Gemeinde Untermeitingen möchte den Bauwerbern einen möglichst großen Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Bauvorhaben ermöglichen, weshalb die Gestaltungsfestsetzungen nur den ortsbildverträglichen Rahmen

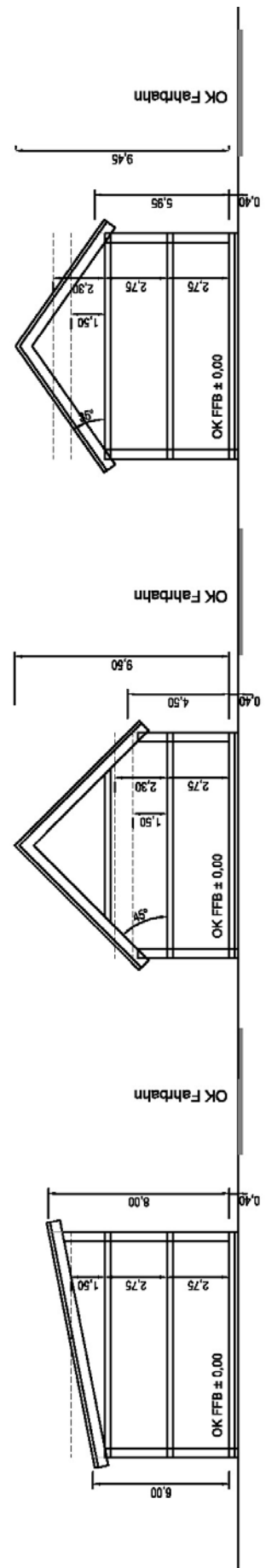
setzen, jedoch keine Detailvorschriften zu Firstrichtung, Dachform, farblicher Gestaltung etc. enthalten. Die Verwendung von grellen und leuchtenden Farben und die Errichtung von ortsuntypischen Blockhäusern und Klinkerfassaden werden ausgeschlossen. Außerdem sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig, da sie bei flacher geneigten Dächern unproportional mächtig in Erscheinung treten.

Im Süden grenzen an die Wohnbauflächen ein landwirtschaftlicher Anwandweg und anschließend ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück an. Um hier Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung zu vermeiden, wird zum einen ein 10 m tiefer Puffer bestehend aus landwirtschaftlichem Weg und Ortsrandeingrünung zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zum anderen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf der landwirtschaftlichen Fläche keine baulichen Anlagen wie z.B. Güllebehälter und Fahrsilos zulässig sind. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1594 ein Stadel, welcher als Lager genutzt wird. Es ist vorgesehen, dass auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft die Zufahrt für diesen Stadel entsteht.

Beispiele für mögliche Gebäude im WA 1 und WA 2



Beispiele für mögliche Gebäude im WA 3



7.3 Verkehrskonzept

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt direkt von der Lechfelder Straße aus. Um auf der stark befahrenen Straße Rückstau in Folge von Linksabbiegern zu vermeiden, soll im Bereich der Zufahrt eine Linksabbiegespur gebaut werden. Die Lechfelder Straße wurde deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Die Gemeinde Untermeitingen möchte langfristig den gesamten Bereich der Lechfelder Straße östlich des Kreisverkehrs mit Linksabbiegespuren ausbauen und gleichzeitig die Durchgrünung des Straßenraums in Form einer Alleepflanzung erreichen. Um den Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes zu entzerren ist die Zufahrt im Westen des Sondergebiets angeordnet und die Ausfahrt über eine Stichstraße im Osten vorgesehen. Außerdem wird eine Überfahrt zu den Parkplätzen des bestehenden LIDL-Marktes angestrebt, so dass hier eine Abfahrt zum Donauring und dem angrenzenden Wohngebiet gegeben ist.

Allgemeines Wohngebiet

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt vom Donauring aus. Es ist eine Hupterschließungsstraße geplant, die - wie im Rahmenplan dargestellt - bei der Entwicklung weiterer Bauabschnitte im Osten des Geltungsbereichs in einem Bogen bis hin zur Lechfelder Straße fortgeführt werden soll. Der Ausbau der Hupterschließungsstraße soll mit einem einseitigen Gehweg erfolgen. Hieran wird zur Erschließung der Grundstücke ein Ring angehängt. Dieser soll als gemischte Verkehrsfläche ausgebaut werden mit einem niveaugleichen, 2,5 m breiten Randstreifen mit Parkplätzen für Besucher. Die Hupterschließungsstraße soll in der Mitte des Wohngebiets platzartig aufgeweitet und anspruchsvoll gestaltet werden. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht und gleichzeitig die Geschwindigkeit des Verkehrs reduziert. Das neue Wohngebiet bekommt ein Zentrum, einen „Quartiersplatz“, der zur Kommunikation einlädt und die Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnumgebung erhöht.

7.4 Grünordnungskonzept

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Die Flächen nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes dienen dem Nachweis der benötigten Stellplätze sowie der Zufahrt und Anlieferung. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten sind, beispielsweise durch die Verwendung grobfugigen Pflasters. Im Bebauungsplan sind zur Ein- und Durchgrünung der Stellplatzflächen zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Das großformatige Gebäude des Lebensmittelmarktes soll gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbauflächen und gegenüber der öffentlichen Grünfläche im Osten wirksam eingegrünt werden. Im Bebauungsplan wird eine dichte, heckenartige Pflanzung mit Sträuchern festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Die Privatgärten sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen

Gesichtspunkten zu gestalten, wobei je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist. Das Grünkonzept sieht im Bereich der platzartig gestalteten Haupterschließungsstraße die gebündelte Anpflanzung von Laubbäumen vor. Aufgrund der Aufweitung des Straßenraums können sich hier großkronige Bäume entwickeln, die die ortsgestalterische Qualität des Platzbereiches steigern. Im Bereich der Ringerschließung wird dafür von Baumpflanzungen abgesehen, da durch die gärtnerische Gestaltung der Privatgrundstücke eine ausreichende Durchgrünung des Straßenraums erwartet wird. Im Süden der Wohnbauflächen ist zur freien Landschaft hin eine dichte Ortsrandeingrünung festgesetzt, die jeweils zur Hälfte auf öffentlichem Grund und zur Hälfte auf Privatgrund liegt.

Öffentliche Grünfläche

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein öffentlicher Grünzug. Diese Grünverbindung sichert im Rahmen der gesamtkonzeptionellen Entwicklung des Gebiets östlich des Donaurings die Gliederung der Bauflächen (siehe Rahmenplan). Die öffentliche Grünfläche soll als Parkanlage gestaltet werden und der Naherholung und Kommunikation der Bewohner dienen. Entlang des Weges ist die Errichtung von Spielpunkten (insbesondere für kleinere Kinder) vorgesehen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die Abwasserentsorgung ist dabei im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichen reinigen.

Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen.

Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit stellt die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) dar.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten) muss daher im Interesse

eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Im südlichen Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft derzeit die oberirdische 20-kV-Freileitung P2B13. Im Zuge der Erschließung und Entwicklung des Wohngebiets ist eine unterirdische Verlegung der Leitung vorgesehen und der Abbau der bestehenden Freileitung. Die Gemeinde Untermeitingen wird sich diesbezüglich rechtzeitig mit der LEW Netzservice in Verbindung setzen. Die Verkabelung der Leitung ist in zeitlicher Abstimmung mit der Herstellung der Erschließungsanlagen vorgesehen. Da eine Bebauung der Grundstücke erst möglich ist, sobald die Erschließung gesichert ist, besteht für die zukünftige Bebauung keine Gefährdung durch die Freileitung.

Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist evtl. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

7.6 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplanes nicht bekannt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Allgemeine Anforderungen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2027 Lechfelder Straße. Im Plangebiet wird ein Sondergebiet festgesetzt, von dem bei der vorgesehenen Nutzung Lärmemission ausgehen können.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Östlich des Donaurings I" entnommen werden.

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden werden. Somit ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Es ist somit davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden, da diese Werte nicht überschritten werden.

8.2 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Im Sondergebiet ist diese Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt.

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus}$) festgesetzt. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Durch diese Festsetzung wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge

zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist die Sondergebietsfläche heranzuziehen. Dies ist die gesamte im Plan orange dargestellte Fläche (inklusive der grauen Strichelung im westlichen Bereich).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten ohne die richtungsabhängige Zusatzemission berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwertanteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm) nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,ij}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 4 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb eines Wohnhauses befindet.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt 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.

Schallschutznachweis im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis angenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Vorbelastung Bebauungsplan Nr. 34

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz. Es wurden die Lärmemissionen entsprechend der Lärmbelastung der für die Firmenansiedlung vorgegebenen Immissionsrichtwerte aus dem Genehmigungsbescheid von tagsüber 55 dB(A)

und nachts 30 dB(A) als Vorbelastung für den nördliche des Plangebietes gelegenen Immissionsort, bzw. entsprechend der Lärmbelastung der für die Firmenansiedlung vorgenommenen Lärmberechnung als Vorbelastung angenommen.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten abgeschätzt.

Vorbelastung Bebauungsplan Nr. 35

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz. Es wurden die Lärmemissionen entsprechend der Lärmbelastung der für die Firmenansiedlung vorgegebenen Immissionsrichtwerte aus dem Genehmigungsbescheid von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) als Vorbelastung für die nördlich des Plangebietes gelegenen Immissionsorte angenommen.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten neu berechnet. Dabei wurde eine neu zu errichtende 3 Meter hohe Lärmschutzwand berücksichtigt.

Vorbelastung Bebauungsplan Nr. 36

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Es wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente als Vorbelastung angenommen.

Bewertung

Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Gewerbelärmimmissionen an den relevanten Immissionspunkten eingehalten. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verbunden. Die Überschreitung am IP 01 und am IP 21 wird im Wesentlichen durch die vorhandenen Einkaufsmärkte verursacht. Die Beurteilungspegel des Plangebietes liegen an den Immissionsorten mit einer Überschreitung um bis 10 dB(A) unter den Orientierungswerten.

Um keine unzumutbaren Einschränkungen für den bestehenden Einkaufsmarkt (LIDL) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 zu verursachen wurde eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand und der Ausschluss einer schutzbedürftigen Nutzung für die oberste Etage an der Nordfassade des Wohngebäudes IP 01 festgesetzt. Der Ausschluss erfolgte über die Vorgabe einer maximalen Höhe der Oberkante des Fensters.

8.3 Verkehrslärm

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

Orientierungswerte werden an allen Fassaden der geplanten Wohngebäude eingehalten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung für das Wohngebiet erfolgt über den Donauring zur Lechfelder Straße. Die Erschließung für das Sondergebiet erfolgt über den Donauring zur Lechfelder Straße, bzw. direkt zur Lechfelder Straße.

Der planbedingte Fahrverkehr vermischt sich mit dem Verkehr auf der Lechfelder Straße und kann somit als zumutbar angesehen werden.

Auf dem Donauring wird nur ein geringes Verkehrsaufkommen erzeugt. Die so entstehenden Verkehrslärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Zukünftige Lärmemissionen durch Fahrverkehr auf dem Donauring

Es ist geplant über den bereits bestehenden Donauring eine Entlastungsstrecke zur Ortsumfahrung Untermeitingen zu führen.

Die dann in dem Plangebiet entstehenden Lärmimmissionen werden bei der Planung nach den Maßgaben der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 berücksichtigt.

8.4 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die ZTV-Lsw 06 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) kostenlos eingesehen werden.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG

Im Bebauungsplan wird die notwendige Eingriffsregelung auf das Baugebiet angewendet. Grundlage sind das BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie das Bundesnaturschutzgesetz §§ 18 und 19. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendige Ausgleichsflächen ermittelt.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

9.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie auf das Schutzgut Mensch sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Östlich des Donaurings“ können sich für Klima und Luft, für den Boden, für den Wasserhaushalt und für das Landschaftsbild ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Negative Auswirkungen sind insbesondere aufgrund der Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen zu erwarten. Durch die neue Bebauung ergibt sich außerdem eine Veränderung des Landschaftsbildes.

9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Die vorgesehene Freiflächengestaltung – grünordnerische Festsetzungen - beinhalten vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes. Dabei werden positive Effekte für Natur und Landschaft generiert.

- Begrünung des südlichen Randes der Lechfelder Straße
- Durch- und Begrünung der neu entstehenden Parkplatzfläche im Sondergebiet
- schonender Umgang mit den Schutzgütern Wasser und Boden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Stadtökologie
- Reduzierung der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Förderung und Anwendung alternativer Energien
- Die in den südlichen Wohnbaugrundstücken festgelegte Ortsrandeingrünung wird mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste angelegt
- Schaffung einer Grünfläche im östlichen Teil innerhalb des Umgriffs mit der Zielsetzung zur Entwicklung einer Parkanlage mit Kinderspielplatz

- Neuschaffung von standortgerechten öffentlich gewidmeten Vegetationsstrukturen, insbesondere an den Wohn- und Sondergebietsrändern zur Entwicklung von Flora und Fauna mit extensiver Pflege und ohne Verwendung von Düngern und Spritzmitteln
- Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche wirkt klimatisch ausgleichend
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Bestand: intensiv genutzte Ackerflächen

Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Sondergebiet 9.038 m²

Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

WA I-III 10.897 m²

Straßen im WA 4.088 m²

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes

Der Eingriff im Bereich des Sondergebiets wird eingestuft in Typ A : hohe Nutzung und Versiegelung

Das betroffene Gebiet wird eingestuft in Kategorie I:
 geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsfläche	Acker
Bewertung / Kategorie	I
Flächengröße	9.038 m ²
Bewertung /Typ / Eingriffsschwere/	Typ A I 0,3 – 0,6
Anwendbarer Komp.faktor	0,5
Ausgleichsflächenbedarf in m ²	4.519 m ²

Der Eingriff im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eingestuft in Typ B : geringe bis mittlere Nutzung und Versiegelung

Das betroffene Gebiet wird eingestuft in Kategorie I:
 geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsfläche	Acker
Bewertung / Kategorie	I
Flächengröße	14.985 m ²
Bewertung /Typ / Eingriffsschwere/	Typ A I 0,2 – 0,5
Anwendbarer Komp.faktor	0,4
Ausgleichsflächenbedarf in m ²	5.994 m ²

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 41 „Östlich des Donaurings I“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,4 bzw. 0,5 als Flächen für Ausgleich **10.513 m²** bereitzustellen.

Der Faktor 0,5 im Bereich des Sondergebietes wird verwendet, weil ausreichende Minimierungsmaßnahmen wie z. B. die Eingrünung der Fläche, die Festsetzung der Durchgrünung mit Baumpflanzungen sowie die Festsetzung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag durchgeführt werden sollen.

Der Faktor 0,4 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird verwendet, weil ausreichende Minimierungsmaßnahmen wie z. B. die Eingrünung der Fläche und die Festsetzung der Durchgrünung mit Baumpflanzungen durchgeführt werden sollen.

d) Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen sind auf den Flurnummern im Bereich des bestehenden Ökokontos der Gemeinde Untermeitingen abzubuchen.

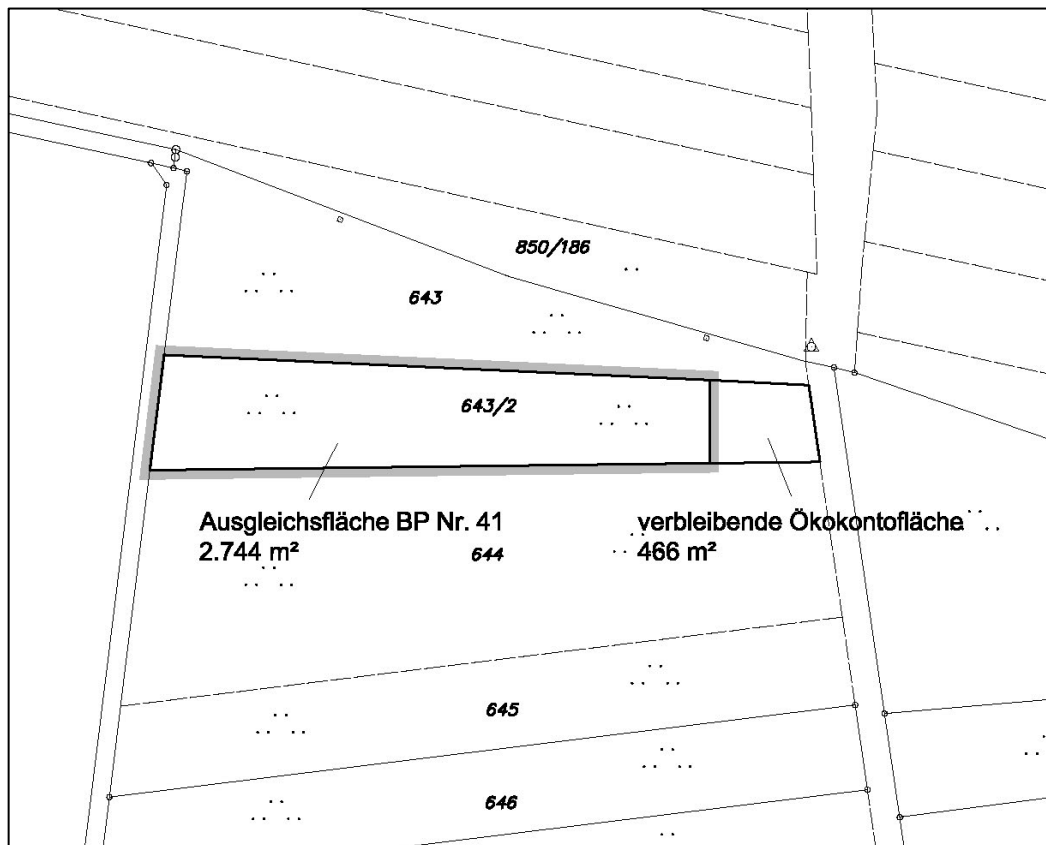
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurnummern

211	1.169 m ² (TF)
213	120 m ² (TF)
1289/113	567 m ² (TF)
1289/115	1.309 m ² (TF)
1289/108	1.021 m ² (TF)
1289/107	173 m ² (TF)
1289/109	3.410 m ²
643/2	2.744 m ² (TF)

mit einer Gesamtfläche von 10.513 m²
 diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Von den genannten Grundstücken verbleibt nur auf dem Grundstück Fl.Nr. 643/2 eine Fläche von 466 m² im Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen.

2.7



10 FLÄCHENBILANZ

Flächen	in m ²	in %
Bauflächen	22.372	63
Sondergebietsflächen (SO Einzelhandel)	7.985	23
Wohnbauflächen (WA)	14.387	40
Verkehrsflächen	6.726	19
Straßenverkehrsfläche, Gehweg, Parken	5.450	16
Landwirtschaftlicher Anwandweg	604	2
Grünflächen	5.362	15
Öffentliche Grünflächen (incl. Geh- und Radweg)	5.041	14
Eingrünung Parkplätze, privat	321	1
Flächen für die Landwirtschaft	1.025	3
Gesamtfläche	35.485	100

11 GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

Im Wohngebiet wird folgende Bebauung vorgeschlagen: Im WA 1 können auf zwei Grundstücken mit rund 900 m² Mehrfamilienhäuser entstehen, daneben sind drei Doppelhäuser vorgesehen. Im WA 2 wird die Erstellung eines Reihenhauses mit sechs Einheiten vorgeschlagen. Daneben können im WA 3 dreizehn Einfamilienhäuser entstehen. Eine andere Aufteilung ist jedoch in Abhängigkeit von den Wünschen der Grundstückserwerber möglich.

Die Grundstücksgrößen für Mehrfamilienhäuser liegen bei rund 900 m². Die für Einfamilienhäuser vorgesehen Grundstücke im WA 3 haben eine Fläche zwischen 505 m² und 695 m².

