

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

---



## BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „WESTLICH DES LECHRINGS I“

ENTWURF

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)

Fassung vom 19.07.2012

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

---

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung im Lechfeld besteht in der Gemeinde Untermeitingen ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen. Insbesondere wird ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen. Die Flächen westlich des Lehrings sind insbesondere aufgrund der Nähe von Infrastruktureinrichtungen (Schule) und Einzelhandel ein geeigneter Standort für eine Wohnbauentwicklung.

Um dem demographischen Wandel zu begegnen, möchte die Gemeinde die Errichtung eines Pflegezentrums ermöglichen.

Die im Bereich der Lechfelder Straße vorhandene Einzelhandelsnutzung soll durch weitere Mischnutzungen, insbesondere aus dem Gesundheitssektor, ergänzt werden.

## **2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS**

---

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst 49.194 m<sup>2</sup> (rund 4,9 ha). Das Plangebiet grenzt im Süden an die Lechfelder Straße und im Osten an den Bebauungsplan Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“. Im Nordosten und Norden grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Westen grenzt das Gelände der Hauptschule an.

### **2.2 Naturräumliche und strukturelle Situation**

Der Planbereich liegt im Osten der Gemeinde Untermeitingen, rund 700 m vom Ortszentrum entfernt. Der Großteil des Plangebiets wird an den neuen Lehring angebunden, ein kleiner Teil im Südwesten des Plangebiets wird von der Lechfelder Straße (Kreisstraße A 19) erschlossen.

Das zu bebauende Gelände dient bislang überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Im Süden des Plangebiets werden die bestehende Schulzufahrt, Stellplatzflächen und der bestehende Skate- und Streetball-Platz neu geordnet.

Im Nordosten grenzen weitere landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Südosten und südlich der Lechfelder Straße sind die angrenzenden Flächen mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen bebaut. Im Westen grenzt die Hauptschule mit Sportplatz an den Geltungsbereich und im Nordwesten schließt ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung an.

### **3 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. 42 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)).
- Für geothermische Zwecke genutztes Tiefengrundwasser ist möglichst wieder in das gleiche Grundwasserstockwerk zurück zu führen. (B I 4.3.3 (G))
- 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)).
- Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben (B II 7.1 (G)).
- In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere ... auf den unmittelbar angrenzenden Terrassen- und Schotterplatten ... sowie auf der Schwabmünchner Hochterrasse zwischen Augsburg und südlicher Regionsgrenze sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden (B II 7.2 (Z)).
- In den Teilräumen der Region mit vorwiegend weniger günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere auf ... Teilen der Iller-Lech-

Schotterplatten, soll auf eine möglichst weitgehende Erhaltung der Landbewirtschaftung hingewirkt werden (B II 7.3 (Z)).

- In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden. (B III 1.3 (Z))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 1.1 (G))

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

---

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) dar. Nördlich und östlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südlich davon wird ein Sondergebiet ‚Pflegezentrum‘ festgesetzt, an welches ein Mischgebiet angrenzt. Östlich des Mischgebiets werden die bestehende Zufahrtssituation zur Schule sowie die Stellplatzflächen neu geordnet; nur dieser Bereich ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der Großteil des Bebauungsplans ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert (8. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich „Westlich des Lehrings I“).

### **4.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Im Süden grenzen an den Bebauungsplan Nr. 42 die Bebauungspläne Nr. 36, 38 und 40 an, im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 34 und im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ an.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 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.

Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegezentrums geschaffen werden. Die Gemeinde Untermeitingen reagiert damit auf den demographischen Wandel und die steigende Zahl älterer und pflegebedürftiger Menschen.

Im Süden des Plangebiets wird die bestehende Einzelhandelsstruktur entlang der Lechfelder Straße durch die geplante Mischnutzung ergänzt. Hierbei ist insbesondere an Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung gedacht, die von der Nähe zum Pflegezentrum profitieren kann. Der Kreuzungspunkt von Lechfelder Straße und Lehring soll durch eine straßennahe Eckbebauung städtebaulich gefasst werden.

## **6 PLANUNGSKONZEPT**

---

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

#### Südlich der Schule

Der Bereich südlich der Hauptschule wird zum Teil neu geordnet: die bestehende, vom Lehring bis an den Pausenhof führende Erschließungsstraße für die Schulbusse wird durch eine kürzere Ringstraße ersetzt. Im Bereich der nicht mehr benötigten Straße finden der Skate- und Streetballplatz einen neuen Standort und werden als Flächen für Spiel- und Sportanlagen festgesetzt. Diese Freizeitangebote für Jugendliche befinden sich derzeit östlich des Schützenheims und werden nun an einen lärmtechnisch optimierten Standort verlegt. Der bestehende Parkplatz wird im Süden etwas erweitert. Das Schützenheim soll an seinem bisherigen Standort langfristig erhalten bleiben und wird deshalb als ‚Fläche für den Gemeinbedarf – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ festgesetzt. Die Lechfelder Straße soll auch zukünftig als grün gesäumter Straßenraum erscheinen, allerdings soll statt des derzeit bestehenden mit Gehölzen bepflanzten Walls eine Allee-Bepflanzung mit Einzelbäumen entstehen. Dadurch entstehen Sichtbeziehungen vom öffentlichen Straßenraum zur Schul- und Freizeitnutzung.

#### Mischgebiet

Im Süden des Planbereichs sollen die entlang der Lechfelder Straße bestehenden Einzelhandelsgeschäfte durch eine gemischte Nutzungsstruktur ergänzt werden. Im Bereich des Kreisverkehrs haben sich in den letzten Jahren vier große Lebensmittelmärkte angesiedelt. Westlich des Lehrings ist die Ansiedlung eines Pflegezentrums geplant. Im Mischgebiet können sich Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln, die das bestehende Einzelhandelsangebot ergänzen und von der Nähe zum Pflegezentrum profitieren.

Der Kreuzungspunkt von Lechfelder Straße und Lehring soll durch das in räumlicher Nähe zur Straße stehende Eckgebäude betont und städtebaulich aufgewertet werden. Die Lechfelder Straße ist als Kreisstraße klassifiziert, für die eine Bauverbotszone von 15 m und eine Baubeschränkungszone von 30 m gilt. Der Ausbau der Lechfelder Straße als zweispurige Straße mit einer zusätzlichen Spur in der Mitte, die abwechselnd als Abbiegespur und als Grünstreifen angelegt werden kann, ist in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Angrenzend an die Fahrspur ist ein zwei Meter breiter trennender Grünstreifen und anschließend ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind somit für eine innerörtliche Straße bereits großzügig dimensioniert und ein noch breiterer Ausbau sollte aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen werden. Die Baugrenze wurde deshalb bewusst innerhalb der Bauverbotszone platziert.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Um eine tatsächliche Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen, sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Gartenbaubetriebe nur im Erdgeschoss zulässig und die Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoss. Geschäfts- und Büronutzung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe sind in allen Geschossen zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund der unpassenden Kubaturen bzw. der zu erwartenden unverträglichen Emissionen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mindestens zwei und maximal drei festgesetzt, da diese Gebäudehöhe am weitläufigen Kreuzungsbereich gut verträglich ist und eine markante Ecksituation ergibt.

Um den Straßenraum der stark frequentierten Lechfelder Straße und des neuen Lehrings 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, blinkende Beleuchtung und Pylone nicht zulässig sein.

#### Sondergebiet Pflegezentrum

Zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet soll ein Pflegezentrum entstehen. Die Gemeinde Untermeitingen möchte damit den Herausforderungen des demographischen Wandels begegnen und ein wohnortnahes Angebot für die steigende Zahl älterer und pflegebedürftiger Menschen schaffen. Das Pflegezentrum wurde bewusst in der Nähe der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen und des neuen Mischgebiets platziert, um für Bewohner und Besucher kurze Wege zum Nutzungsangebot des Umfelds zu gewährleisten.

Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum dient vornehmlich der Unterbringung eines Pflegeheims, zulässig sind deshalb Anlagen und Nutzungen zur Betreuung von pflegebedürftigen Menschen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Pflegeinfrastruktur mit einer Vielzahl von ambulanten, teil- und vollstationären Angeboten soll auch die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen mit pflegegerechter Ausstattung, die dem Pflegezentrum räumlich und organisatorisch zugeordnet sind, geschaffen werden. Zusätzlich sind Wohnungen für Pflegepersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Räume für kirchliche und seelsorgerische Einrichtungen zulässig.

Das Pflegezentrum darf mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit ein bis zwei Geschossen plus Dachgeschoss stellt dies ein städtebaulich verträgliches Maß dar. Zum Lehring hin ist die Entstehung einer den weitläufigen Straßenraum begrenzenden Gebäudestruktur mit drei Vollgeschossen wünschenswert.

Um die für die Organisation eines Pflegezentrums sinnvollen großflächigen Kubaturen 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.

#### Allgemeines Wohngebiet

Im nördlichen 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 nach Westen zur Schule hin zunehmen.

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) wird entsprechend der vorgesehenen dichteren Bauweise eine höhere Wand- und Gesamthöhe festgesetzt als im östlichen WA 2. Im WA 1 können Gebäude des Typs II+D (zwei Geschosse plus Dachgeschoss) mit einem steil geneigten und ausgebauten Dach entstehen; im WA 2 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 im WA 2 auf 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 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 mit 0,4 begrenzt und zugleich ausgeschlossen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf.

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 2 zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

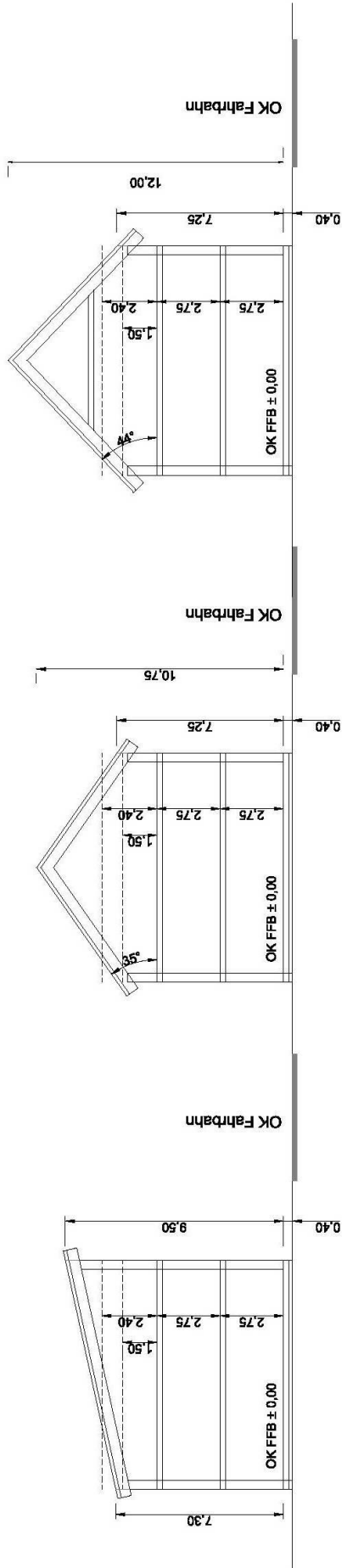
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Auf den östlichen Grundstücken sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Im westlichen Teil soll eine höhere Dichte und eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern möglich sein; entsprechend sind im WA 1 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen 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.

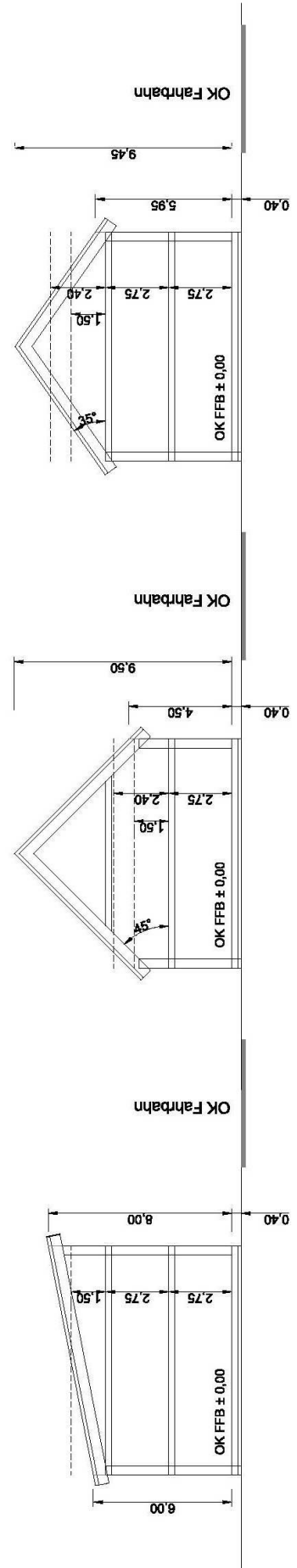
Im Osten, Norden und Westen grenzen an die Wohnbauflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Um hier Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung zu vermeiden, wird im Osten und Norden ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt; im Norden besteht durch die Zufahrtsstraße zusätzliche Trennwirkung. Zum anderen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf der landwirtschaftlichen Fläche im Westen des Plangebiets keine baulichen Anlagen wie z.B. Güllebehälter und Fahrsilos zulässig sind.



Beispiele für mögliche Gebäude im WA 1



Beispiele für mögliche Gebäude im WA 2



## **6.2 Verkehrskonzept**

### Südlich der Schule

Die bestehende, vom Lehring bis an den Pausenhof führende Erschließungsstraße für die Schulbusse wird durch eine kürzere Ringstraße, die an die Lechfelder Straße angebunden ist, ersetzt. Diese Ringstraße bietet Stellflächen für zwei hintereinander stehende Schulbusse. Für die bestehenden Stellplätze wird eine neue Zufahrt von der Lechfelder Straße geschaffen, welche direkt gegenüber des Neufnachrings platziert wird, so dass ein übersichtlicher Kreuzungsbereich entsteht.

### Mischgebiet und Sondergebiet Pflegezentrum

Das Mischgebiet und das Pflegezentrum werden direkt vom Lehring aus erschlossen. Der entlang des Lehrings führende Geh- und Radweg wird durch einen breiten Grünstreifen von der übrigen Verkehrsfläche getrennt.

### Allgemeines Wohngebiet

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt durch eine neue Straße, welche den Lehring mit der Verlängerung der Keltenstraße verbindet. An diese Haupteinschließung sind drei kurze Stiche zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke angeschlossen. Die neue Straße verschwenkt im mittleren Bereich, so dass ein kleines begrüntes Quartierszentrum entstehen kann. Diese Maßnahme wirkt außerdem geschwindigkeitsreduzierend.

## **6.3 Grünordnungskonzept**

### Mischgebiet und Sondergebiet Pflegezentrum

Um ein attraktives, durchgrüntes Umfeld für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Pflegezentrums und des Mischgebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass 30 % der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist. Gemeinsam mit der privaten Grünfläche (Parkcharakter) westlich des Mischgebiets und den großzügigen Grünstreifen entlang der Straßen soll eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums erreicht werden und das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

### Allgemeines Wohngebiet

Die Privatgärten sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten, wobei je angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist.

Die neue Haupteinschließungsstraße verschwenkt im mittleren Bereich, so dass ein Grünanger als private Grünfläche entsteht, der mit Bäumen bepflanzt werden soll. Aufgrund der Aufweitung des Straßenraums können sich hier großkronige Bäume

entwickeln, die die ortsgestalterische Qualität des Platzbereiches steigern. Im übrigen Bereich der Haupteinschließung und entlang der kurzen Stichstraßen wird dafür von Baumpflanzungen abgesehen, da durch die gärtnerische Gestaltung der Privatgrundstücke mit festgesetzten Baumstandorten eine ausreichende Durchgrünung des Straßenraums erwartet wird. Da östlich des Wohngebiets zukünftig der Lehring verlaufen soll, ist eine Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft obsolet, eine gewisse Eingrünung der Privatgrundstücke ist durch die Festsetzungen zu den Privatgärten erreicht.

#### Öffentliche Grünfläche

Westlich des Mischgebiets ist ein öffentlicher Grünzug mit Wegeverbindungen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche soll als Parkanlage gestaltet werden und attraktive Wegeverbindungen vom Pflegezentrum zum Einzelhandel entlang der Lechfelder Straße sowie von der Schule zu den umliegenden Nutzungen bieten.

### **6.4 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 ausreichend 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.

### 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.

## **6.5 Altlasten**

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

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

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.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Lechfelder Straße und die Schwabmünchner Straße. Westlich des Plangebietes ist eventuell eine Entlastungsstraße (Lehring) geplant.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Einkaufsmärkte.

Daher 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 zur Bauleitplanung Nr. 42 "Westlich des Lehringes I" der Gemeinde Untermeitingen" mit dem Datum 15.03.2012 entnommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Da diese Werte in dem allgemeine Wohngebiet und dem Sondergebiet nicht überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Im

Mischgebiet werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO – GUIDELINES FOR COMMUNITY NOISE) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Die Schallpegel vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen (also auch Kinderzimmer) sollen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

## **7.1 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen**

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Einkaufsmärkte. Es ist zu prüfen, ob durch das Heranrücken der neuen schutzbedürftigen Nutzungen Nachteile für die bestehenden Betriebe entstehen.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA03-025-G04-02.doc vom 15.03.2012 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an den geplanten Nutzungen teilweise nicht eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

### **1. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 34**

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz. Es wurden die vorhandenen Lärmemissionen so angesetzt, dass die entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zur Firmenansiedlung errechneten Lärmimmissionen an dem Schützenheim um etwa 1 dB(A) überschritten werden.

Darauf aufbauend wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet.

## **2. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 35**

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten zur Firmenansiedlung berechnet.

## **3. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 36**

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es Festsetzungen zum Lärmschutz, die übernommen wurden.

## **4. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 38**

Hier befinden sich die Kreissparkasse sowie Mehr- und Einfamilienhäuser. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Es wurden die Lärmemissionen bzw. die Lärmimmissionen an dem östlich gelegenen Grundstück für um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte ermittelt.

Darauf aufbauend wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet.

## **5. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 40**

Hier befinden sich mehrere Einkaufsmärkte. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten zur Firmenansiedlung berechnet.

## **6. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 41**

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es Festsetzungen zum Lärmschutz, die übernommen wurden.

### **Bewertung**

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und auch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten.

Um zu verhindern, dass dadurch unzumutbare Lärmimmissionen und somit ein Abwehranspruch der umliegenden Gewerbebetriebe durch die neuen Nutzungen (Altenpflege, Wohnen usw.) im Bebauungsplangebiet entstehen, werden an den Fassaden mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte keine offenbaren Fenster zugelassen. Somit entsteht auch kein Immissionsort im Sinne der TA-Lärm und damit auch kein Abwehranspruch gegen die Gewerbelärmimmissionen.

Da die genaue Dimensionierung der Gebäude im Sondergebiet noch nicht feststeht, wurden hier vorsorglich an allen Fassaden nur nichtöffnbare Fenster festgesetzt. Hier gelten die besonders strengen Immissionsrichtwerte von tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A).

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass ein sehr geringer Innenpegel innerhalb der Räume erzielt wird und dass kein Abwehranspruch gegen die Gewerbebetriebe entsteht.

Falls hier z.B. eine Hofbebauung errichtet wird, kann gutachterlich nachgewiesen werden, dass für Fassaden an denen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte auftritt, offenbare Fenster zugelassen werden können. Bei diesen Berechnungen sind alle vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

### **Bestehendes nördliches Gewerbegebiet**

In einiger Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Es sind keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

## **7.2 Schulsportlärm**

Westlich des Bebauungsplangeländes befindet sich eine Schulsportanlage.

Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 an den relevanten Immissionspunkten teilweise überschritten.

Nach §5 Abs. 3 der 18. BImSchV ist bei Sportanlagen die dem Schulsport dienen von Festsetzungen von Betriebszeiten abzusehen.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Durch den Lärm der Schießanlage werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen erwartet.

## **7.3 Lärm der Schulnutzung**

Durch die Nutzung der Schule (z.B. Pausenhof) werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht.

## **7.4 Freizeitlärm**

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die Lage dieser Anlage ist so gewählt, dass die Abstände zu den vorhandenen und neu geplanten Wohnnutzungen möglichst groß sind. Somit soll ein Lärmkonflikt möglichst vermieden werden.

## 7.5 Verkehrslärmimmissionen

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden im Mischgebiet überschritten und ansonsten eingehalten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Da der Lärm nachts vorwiegend von LKW mit einem hohen Anteil an tieffrequenten Geräuschen verursacht wird, und die Schalldämmung im tieffrequenten Bereich schlechter ist, wird zur Erzielung eines Innenpegels nachts von etwa 30 dB(A) ab einem Außenpegel von etwa 45 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlaf- oder Kinderzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt.

Somit ist für die jeweiligen Gebäude nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der



Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

### **Zukünftige Lärmemissionen durch Fahrverkehr auf der Entlastungsstraße**

Es ist eventuell geplant über den bereits bestehenden Lerchenring eine Entlastungsstrecke zur 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.

Hierfür wird ein Streifen entlang der Straße freigehalten, damit gegebenenfalls eine Lärmschutzwand errichtet werden kann.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung ist über den Lechring zur Lechfelder Straße geplant. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Ferner erfolgt eine Anbindung an die Keltenstraße. Diese Anbindung kann zu einem Schleichverkehr durch die Keltenstraße und die anschließenden Straßen führen. Dadurch erfolgt für die Anlieger eine Mehrbelastung hinsichtlich Verkehrslärms. Andererseits können die Anwohner der Keltenstraße direkt zur Lechfelder Straße gelangen. Somit erfolgt eine Entlastung der Römerstraße. Diese beiden Effekte dürften sich in etwa aufheben. Durch die Straßenführung im Plangebiet und durch verkehrsrechtliche Anordnungen kann der Durchfahrtsverkehr durch das Plangebiet weiter gemindert werden.

## **7.6 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Sprechzeiten nach Voranmeldung eingesehen werden.

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 genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastr. 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## **8 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.

### **8.1 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. 42 „Westlich des Lechrings I“ können sich für Klima und Luft, für den Boden und für den Wasserhaushalt. Auswirkungen ergeben sich auch für das Orts- und Landschaftsbild, diese sind jedoch nicht als negativ zu beurteilen. 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.

### **8.2 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.

- Breite Grünstreifen mit Allee-Bepflanzung entlang des Lechrings
- 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

- Durchgrünung der privaten Grundstücke mit Baumpflanzungen
- Förderung und Anwendung alternativer Energien
- Neuschaffung von standortgerechten öffentlich gewidmeten Vegetationsstrukturen entlang der Straßen
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 8.3 Ausgleichsmaßnahmen

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:**

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

###### Bereich SO Pflegezentrum und WA:

Bestand: intensiv genutzte Ackerflächen

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

###### Bereich südlich der Schule und MI:

Innenbereich nach § 34 BauGB

Bereits bebauter (Schützenheim) oder versiegelter Bereich (Buszufahrt Schule, Schulhof, Parkplätze, Skate- und Streetball-Platz), öffentliche Grünfläche südlich des Skate- und Streetball-Platzes

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

###### Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

SO Pflegezentrum 7.000 m<sup>2</sup>

Straße Lehring 975 m<sup>2</sup>

###### Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

WA 14.013 m<sup>2</sup>

Im WA 1 ist zwar eine GRZ von 0,4 zulässig, allerdings darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden – der Versiegelungsgrad ist also faktisch geringer als im WA 2.

Der Ausgleich für die dem Baugebiet dienende verkehrsübliche Erschließung ist durch den Kompensationsfaktor nach Leitfaden mit abgedeckt. Lediglich der Lehring wird mit betrachtet, da er eine über das Gebiet hinausgehende Funktion übernimmt.

### c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes

#### Bereich SO Pflegezentrum

Der Eingriff im Bereich des Sondergebiets Pflegezentrum 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	7.975 m <sup>2</sup>
Bewertung /Typ / Eingriffsschwere/	Typ A I 0,3 – 0,6
Anwendbarer Komp.faktor	0,4
Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>	3.190 m <sup>2</sup>

#### Bereich WA

Der Eingriff im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 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	14.013 m <sup>2</sup>
Bewertung /Typ / Eingriffsschwere/	Typ A I 0,2 – 0,5
Anwendbarer Komp.faktor	0,3
Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>	4.204 m <sup>2</sup>

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lehrings I“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,3 bzw. 0,4 als Flächen für Ausgleich **7.394 m<sup>2</sup>** bereitzustellen.

Der Faktor 0,4 im Bereich des Sondergebietes wird verwendet, weil ausreichende Minimierungsmaßnahmen wie z. B. Alleepflanzung entlang des Lehrings, die Festsetzung der Durchgrünung mit Baumpflanzungen und das Anlegen von 30 % der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen sowie die Festsetzung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag durchgeführt werden sollen.

Der Faktor 0,3 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird verwendet, weil ausreichende Minimierungsmaßnahmen wie z. B. die Eingrünung der Fläche nach Osten und die Festsetzung der Durchgrünung mit Baumpflanzungen durchgeführt werden sollen.

Für den Bereich südlich der Schule und das Mischgebiets sowie für den südlichen Teil des Sondergebietes ist kein Ausgleich erforderlich, da für diesen Innenbereich gemäß § 34 BauGB bereits Baurecht besteht. Entsprechend der umliegenden Einzelhandelsnutzung mit den großen Kubaturen könnte hier eine Bebauung mit höherer Versiegelung entstehen. Der Bebauungsplan sichert dagegen das Entstehen wertvoller Grünstrukturen zwischen Mischgebiet und Schule (öffentliche Grünfläche) und setzt auch für das Mischgebiet eine Durchgrünung fest (30% der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen, Baumpflanzungen).

**d) Ausgleichsfläche**

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

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurnummern

643/2	466 m <sup>2</sup>
1439/196	4.847 m <sup>2</sup>
1439/237	1.612 m <sup>2</sup>
1439/239	469 m <sup>2</sup> (TF)
	-----

mit einer Gesamtfläche von 7.394 m<sup>2</sup>  
 diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.  
 Auf der Flurnummer 1439/239 verbleibt eine Restfläche von 519 m<sup>2</sup> (Fläche insgesamt 988 m<sup>2</sup>).

**9 FLÄCHENBILANZ**

<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>35.204</b>	<b>71</b>
Mischgebietsflächen (MI)	3.960	
- davon überbaubare Flächen	2.376	
Sondergebietsflächen (SO Pflegezentrum)	7.000	
- davon überbaubare Flächen	4.200	
Wohnbauflächen (WA)	14.013	
- davon überbaubare Flächen	5.099	
Gemeinbedarfsflächen	10.141	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>7.160</b>	<b>15</b>
Straßenverkehrsflächen (Lehring, Erschließungsstraßen)	4.895	
befestigte Flächen, Wege	2.265	
<b>Grünflächen</b>	<b>6.830</b>	<b>14</b>
Öffentliche Grünflächen	4.760	
Private Grünflächen	2.070	
<b>Gesamtfläche (Geltungsbereich)</b>	<b>49.194</b>	<b>100</b>