

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

---



## BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „NÖRDLICHE VON-IMHOF-STRASSE“

## BEGRÜNDUNG

Verfahren nach § 13 a BauGB

---

**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 25.10.2012

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

---

An nördlichen Rand des historischen Ortskerns liegen zwischen Fuggerstraße und Von-Imhof-Straße zwei unbebaute bzw. untergenutzte Grundstücke mit einer Größe von insgesamt rund 3.000 m<sup>2</sup>. Entlang der Fuggerstraße ist die historische Straßendorfbebauung mit giebelständigen zweigeschossigen Hofgebäuden noch deutlich ablesbar. Die Gemeinde Untermeitingen möchte sicherstellen, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 74 eine Bebauung entsteht, welche die dorftypische Siedlungsstruktur und Gestaltung aufgreift.

Darüber hinaus plant die Gemeinde Untermeitingen die derzeit z.T. nur 5 m breite Von-Imhof-Straße auf 7,5 m zu erweitern. Damit möchte die Gemeinde die Von-Imhof-Straße für Fußgänger und Radfahrer sicherer gestalten, da die Straße eine wichtige Zuwegung für Schule, Kindergarten, Hallenbad und die Spielfläche auf dem ehemaligen Sportplatz darstellt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Ortsbilds zu gewährleisten und die Verbesserung des Fußwegenetzes realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS**

---

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst 11.507 m<sup>2</sup> (rund 1,2 ha). Das Plangebiet erstreckt sich beidseits der Von-Imhof-Straße und wird im Norden von der Hochstraße und im Süden von der Gartenstraße begrenzt.

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

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand des Ortskerns von Untermeitingen und grenzt direkt an wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Rathaus, Hallenbad und die Grünfläche des ehemaligen Sportplatzes. Das Plangebiet liegt beidseits der Von-Imhof-Straße und wird über die Hochstraße an die Fuggerstraße (Kreisstraße A22) angebunden.

Ein Teil des Planbereichs ist bereits mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Das Grundstück Fl.Nr. 76 ist unbebaut und auf dem großen Grundstück Fl.Nr. 74 steht lediglich eine Scheune. Auf den Wohngrundstücken und dem Grundstück Fl. Nr. 76 befinden sich vereinzelt Bäume und Sträucher, auf dem Grundstück Fl.Nr. 74 sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Im Norden und im Osten grenzen an das Plangebiet Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung, im Westen der alte Dorfkern mit einer Mischung aus Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung. Im Süden liegen die oben genannten Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Nördlich und östlich angrenzend sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt, im Süden sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Westlich der Fuggerstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



*Ausschnitt FNP*

#### 3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. In ihm wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

#### 3.3 Einfacher Bebauungsplan im Bereich des WA 2

Die Grundstücke innerhalb des als WA 2 festgesetzten Bereichs sind bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan setzt entsprechend des bereits bestehenden Gebietscharakters als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Da weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen fehlen, ist dieser Teil des Bebauungsplans ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch nach § 34 BauGB.

## **4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT**

---

### **4.1 Straßenausbau Von-Imhof-Straße**

Die Von-Imhof-Straße ist eine wichtige Zubringerstraße für die im Ortskern gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Hallenbad, Grünfläche ehemaliger Sportplatz). Sie wird insbesondere von Kindern und Jugendlichen zu Fuß oder mit dem Fahrrad genutzt. Die Von-Imhof-Straße ist derzeit an manchen Stellen nur etwas mehr als 5 m breit, so dass es zu Konflikten zwischen dem Autoverkehr und den Fußgängern und Radfahrern kommt. Um die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen und das Wegenetz Untermeitings attraktiver zu gestalten, soll die Von-Imhof-Straße auf 7 m verbreitert und der Nutzung entsprechend gestaltet werden. Derzeit ist noch offen, ob die Straße als Tempo 30-Zone oder als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird; der Bebauungsplan dient deshalb nur der Sicherung des notwendigen Flächenbedarfs ohne die genaue Aufteilung in Fußweg und Straße bereits festzusetzen.

### **4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2**

Die Grundstücke innerhalb des als WA 2 festgesetzten Bereichs sind bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan setzt entsprechend des bereits bestehenden Gebietscharakters als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest. Auf den bisher überwiegend unbebauten Grundstücken Fl.Nr. 74 und 76 sollen ebenfalls Wohngebäude entstehen, so dass auch hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der unpassenden Kubaturen bzw. der zu erwartenden unverträglichen Emissionen ausgeschlossen sind.

Durch die Nachverdichtung des Innenorts kann die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung vermindert werden. Außerdem kann die Bebauung der Grundstücke, welche in direkter Nähe zu wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen liegen, im Sinne einer ‚Stadt der kurzen Wege‘ zur Vermeidung von Verkehr beitragen. Eine gewisse Verdichtung, etwa mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern wäre deshalb wünschenswert. Allerdings müssen sich die neuen Gebäude auch in die bestehende Bebauungsstruktur – Einfamilienhäuser im Norden und Osten, Hofstrukturen im Westen – einfügen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das WA 1 mit 0,4 festgesetzt, so dass für die zentral gelegenen Grundstücke eine hohe Nutzbarkeit gegeben ist. Die Wandhöhe und die Firsthöhe wurden auf 6,50 m bzw. 12,50 m begrenzt, so dass maximal Gebäude vom Typ II+D entstehen können. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Baufenster lassen im nördlichen Bereich Spielraum für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder auch Reihenhäusern.

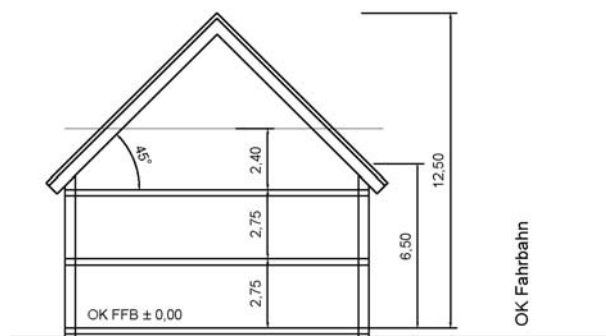
### 4.3 Gestalterische Anforderungen im WA 1.1

Das Baufeld WA 1.1 liegt am nördlichen Rand des historischen Ortskerns, die historische Siedlungsstruktur des Straßendorfs ist in diesem Bereich noch gut ablesbar. An dieses Baufeld werden deshalb besondere gestalterische Anforderungen gestellt: Das neue Gebäude soll giebelständig in räumlicher Nähe zum Straßenraum entstehen, um das positive Bild des gefassten Straßenraums wieder aufzunehmen. Zur Fuggerstraße hin wird deshalb eine Baulinie festgesetzt, auf welcher gebaut werden muss. Außerdem wird die Firstrichtung festgesetzt.

Die Kubatur des neuen Gebäudes soll die typische Hofbebauung entlang der Fuggerstraße aufgreifen. Diese besteht aus stattlichen zweigeschossigen Gebäuden mit einem Satteldach von etwa 45° Dachneigung. Für das Baufeld WA 1.1 wird deshalb eine Mindestwandhöhe von 6,00 m zwingend festgesetzt. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig.



Fuggerstraße 25



mögliches Gebäude im WA 1.1

### 4.4 Ver- und Entsorgung

#### Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

#### 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 durch Anschluss an die vorhandenen Erdkabel.

#### Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich.

#### Abfallentsorgung

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

### **4.5 Altlasten**

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

### **4.6 Immissionsschutz**

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Im Bereich des alten Ortskerns befinden sich beidseits der Fuggerstraße landwirtschaftliche Hofstellen, die z.T. auch heute noch bewirtschaftet werden. Geruchsmissionen, die über ein auch im Wohngebiet verträgliches Maß hinaus gehen, können jedoch ausgeschlossen werden, da keine Tierhaltung im größeren Umfang stattfindet.

#### Verkehrslärm

Durch den Fahrverkehr auf der Kreisstraße A 22 kann es insbesondere auf angrenzenden Grundstücken wie dem Grundstück Fl.Nr. 74 zu Verkehrslärmimmissionen kommen. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen sind bei Um- und Neubauten die sich aus der DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm zu erfüllen.

## 5 FLÄCHENBILANZ

---

<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
<b>Bauflächen</b>		
Wohnbauflächen (WA)	9.661	84
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsfläche, Gehweg, Straßenbegleitgrün	1.846	16
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.507</b>	<b>100</b>